



Välkommen
till vår nya
digitala värld!

ÅR.25



Ett hus står där det står. Man kan se det som en ganska trist och helt analog företeelse: tegel, murbruk, plåt, rör, kablar, fönster och dörrar. Men man kan förstå huset på ett helt annat sätt också: Som en organism där våra hyresgäster lever sina liv, där de är lyckliga och nöjda med sitt boende och där allt fungerar optimalt. Och som med rätt skötsel och omvårdnad mår som allra bäst och ger den högsta ekonomiska avkastningen.

124



Vi ska vara bäst i Sverige på att skapa trygga och attraktiva bostäder och livsmiljöer. Därför går vi nu igenom ett paradigmskifte: Vi blir fullt ut digitala. Vi ställer om till ett helt nytt sätt att arbeta där digitaliseringen blir central för att våra hus ska må bra och våra hyresgäster likaså. Välkommen till vår års- och hållbarhetsredovisning. Men välkommen till mer än så: En berättelse om hur vi tar in digitaliseringen i allt vi gör.

Häng med!

Det här vill vi berätta om



Heba sätter egen vind i seglen.
Nu styr vi mot bättre tillväxt.

Patrik Emanuelsson, vd



Introduktion	2025 i korthet	06
	Vd har ordet	09
	Varför investera i Heba	12
Omvärld, mål och strategi	Omvärlden och Heba	16
	Strategiskt ramverk	17
	Finansiella mål 2025–2030	18
	Övergripande hållbarhetsmål	20
	Affärsmodell	24
Hållbarhet	Hållbarhetsmål	32
	Miljö	33
	Social hållbarhet	35
	Organisation	38
	Verksamhet	Våra fastigheter
Fastighetsutveckling		47
Projekt		50
Samarbetsprojekt		52
Risker		53
Värdering		58
Marknadsvärdering		60
Hebas aktie		62
Kapitalstruktur och finansiering	64	



Ägarperspektivet. Liten backspegel
och stor framruta.

Johan Vogel & Christina Holmbergh, ägare



Dags att gasa.
Men på ett klokt sätt.

Hanna Franzén, CFO





Digitalisering som verkar. Utan att synas.

Ulrika Thorildsson, IT- och digitaliseringschef



Många bromsar hållbarhets- arbetet. Vi accelererar.

Jonas Schneider, tillförordnad hållbarhetschef



Bolagsstyrning

Ordföranden har ordet	67
Bolagsstyrningsrapport	69
Revisorns yttrande	72
Styrelse	73
Ledning	74

Rapporter

Förvaltningsberättelse	77
Hållbarhetsrapport	81
Finansiella rapporter	110
Revisionsberättelse	140
Granskningsberättelse	143

Övrigt

Fem år i sammandrag	146
Definitioner	147
Fastighetsförteckning	148
Årsstämma	150
Finansiell kalender	150



Rätt projekt i rätt lägen. Då satsar Heba.

Henrik Fernström, fastighetsutvecklingschef



Jan Berg tar klubban. Han gillar det han ser.

Jan Berg, ordförande



Vi börjar med vad som hände 2025



JV-avtal Heba och Peab: Villa Primus på Lilla Essingen

Under året har bygget startat av vård- och omsorgsboendet Villa Primus med centralt läge i Stockholm. Projektet drivs i ett samarbetsavtal (JV) mellan Heba och Peab. Boendet omfattar 160 vård- och omsorgslägenheter, sex LSS-platser och en mindre lokal i markplan. Läs mer på sidan 52.

Förvaltningsresultat, mkr

221,6

(215,5)

Belåningsgrad

46,2%

(44,7)

Heba inkluderade i EPRA

EPRA:s index är en kvalitetmärkning med höga krav på transparens och kvalitet i rapporteringen, vilket öppnar för utländska investerare. Heba rapporterar nu på EPRA NRV – långsiktigt substansvärde per aktie, samt EPRA EPS – förvaltningsresultat per aktie.

Förvärvat vård- och omsorgsboende i Norrtälje, nyproduktion av Credentia

Nyproduktionen omfattar 60 vård- och omsorgslägenheter och hyresavtal är skrivet med Attendo. Tillträde planeras 2026. Läs mer på sidan 51.

Bygget har startat: Skridskon i Västertorp

I december startade bygget av Hebas 48 hyreslägenheter i Västertorp. Projektet är en förtätning av Hebas befintliga fastighet. Inflyttning planeras 2027.

Lyckat Laxsläpp för biologisk mångfald

Heba är huvudsponsor till Stockholms stads utsättning av lax och havsöring. I år släpptes 150 000 havsöringar ut i Stockholms vatten och kuster. Ett fint initiativ för biologisk mångfald i vårt närområde.

Avtal med Stockholm Exergi om koldioxidborttagning

Som första fastighetsbolag globalt, tecknar Heba avtal med Stockholm Exergi om koldioxidborttagning, så kallade minusutsläpp, för att minska klimatpåverkan. Det 15-åriga avtalet omfattar 1 000 ton koldioxid per år. Anläggningen i Värtahamnen tas i bruk 2029. Läs mer på sidan 34.



Foto: Stockholm Exergi.



Förvärv av 171 hyreslägenheter i Vårberg

Heba har förvärvat Viggholmen 1 intill Vårbergstoppen nära Mälarens strand. Lägenheterna är fullt uthyrda till årligt hyresvärde om cirka 25 mkr. Tillträde har skett i januari 2026.



Grön aktie enligt Nasdaq

Hebaaktien är nu klassad som grön aktie av Nasdaq Green Equity Designation. Flera år innan målet år 2030. Kraven uppfyller vi med god marginal. 80 procent av omsättningen kommer från gröna fastigheter, liksom 81 procent av driftkostnader och investeringar. Ingen omsättning kommer från fossila aktiviteter.

Heba har under året återköpt 9 902 200 egna B-aktier

Hebas driftcertifiering för effektiv förvaltning

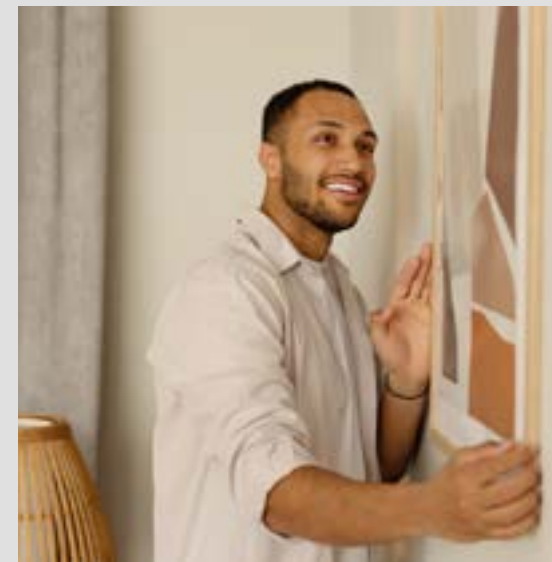
Heba har tagit fram en egen driftcertifiering, HållFast. Syftet är att kvalitetssäkra en effektiv och hållbar förvaltning. Under året har alla fastigheter i beståndet certifierats. Läs mer på sidan 34.

Krav på hållbara leverantörer

Ett hållbart bolag behöver anlita hållbara leverantörer, allt annat är ohållbart. Hebas väsentliga leverantörer har skrivit under uppförandekoden. 2025 har de genomgått revision. Läs mer på sidan 37.

Rekordlåg energianvändning: 67 kWh/kvm

Hebas energianvändning var vid årets slut rekordlåga 67 kWh/kvm. Ett kvitto på effektivt arbete! Målet 2030 är att komma ner till en energianvändning om 40 kWh/kvm. Läs mer på sidan 33.



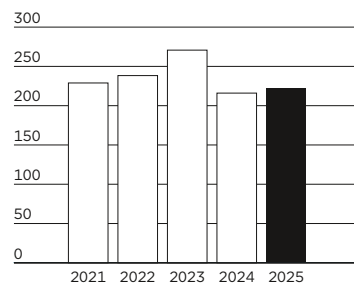
Nöjda hyresgäster

Årets hyresgästundersökning (NKI) gav flera rekordhöga resultat.
 Trygghetsindex: 87,9 % (2023: 87,8)
 Attraktivitet: 91,2 % (91,2)
 Produkt: 81,4 % (80,8)
 Service: 85,3 % (85,7)

Nyckeltal 2025

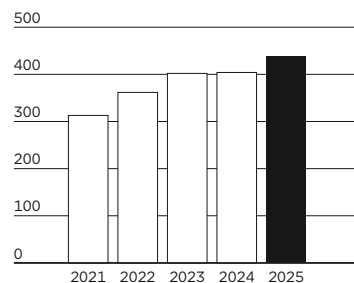
Förvaltningsresultat, mkr

222



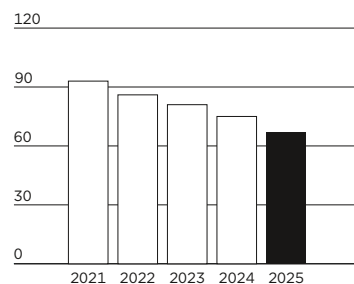
Driftsöverskott, mkr

439



Energianvändning graddagskorrigerad, kWh/kvm

67



		2025	2024
Fastighetsrelaterade nyckeltal	Hysesintäkter, mkr	605,4	561,8
	Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	263,3	257,5
	Direktavkastning, %	3,2	3,0
	Bokfört värde per kvm, kr	53 458	51 599
Finansiella nyckeltal	Kassaflöde, mkr	216,5	214,2
	Investeringar, mkr	285,0	899,5
	Genomsnittsränta, %	2,67	2,81
	Förvaltningsmarginal, %	36,6	37,4
	Belåningsgrad, %	46,2	44,7
	Nettobelåningsgrad, %	46,1	44,5
	Överskottsgrad, %	72,6	71,9
Hållbarhetsdata	Växthusgasutsläpp (Scope 1, 2 och 3), ton CO ₂ e	1155	1361
	Miljöcertifierad yta, %	100	26
	NKI (genomförs vartannat år; serviceindex)	85,3	85,7
	Total sjukfrånvaro, %	2	2
Data per aktie	Resultat efter skatt, kr	1,80	0,60
	Utdelning (2025 förslag), kr	0,55	0,52
	Börskurs den 31 december, kr	30,70	32,75
	EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr	50,05	47,02

Definitioner av nyckeltalen

Heba sätter
egen vind i seglen.
Nu styr vi mot
bättre tillväxt.



Under 2025 har Heba satt egen vind i seglen på en marknad som i princip varit stillastående. Vi har valt att konsekvent fokusera på det vi kan påverka – vår förvaltning, hållbarhet, vår effektivitet och våra långsiktiga strategiska val. Vårt arbetssätt har tjänat bolaget väl. 2025 var bättre än 2024, som i sin tur var bättre än 2023.

Med disciplin, tydliga prioriteringar och stark genomförandeförmåga har vi byggt ett bolag som står stabilt även när marknaden står still. 2025 har prövats av en fortsatt osäker omvärld och en avvaktande fastighetsmarknad där tillväxt inte kan tas för given.

Kvalitet i portföljen och stark förvaltning

Vår fastighetsportfölj fortsätter att utvecklas i rätt riktning. Under året har vi genomfört selektiva investeringar inom samhällsfastigheter genom förvärv av äldreboenden och ett joint venture med Peab för utveckling av ett vård- och omsorgsboende på Lilla Essingen. Vi har också förvärvat bostadsfastigheten Viggsholmen 1 med 171 lägenheter i Vårberg. Samtidigt har vi fortsatt att renodla beståndet genom

att avyttra lågavkastande fastigheter med större renoveringsbehov.

Resultatet är en portfölj med hög kvalitet, låg renoveringsskuld och stabila kassaflöden. Vår överskottsgrad uppgår till 72,6 procent, vilket är mycket starkt i rådande marknad och ett tydligt kvitto på effektiv förvaltning och kostnadskontroll. Förvaltningsresultatet har över tid stärkts väsentligt på oförändrad yta, vilket är ett uttryck för att strategin fungerar.

Hållbarhet som affär - inte som tillägg

Hållbarhet är ett område där Heba valt att ta tydligt ansvar och en position i framkant. Under året klassificerades Heba-aktien som grön aktie enligt Nasdaq. Över 80 procent av vår omsättning kommer nu från



”Digitalisering är inte ett stöd till verksamheten – det är en central del av hur vi ska arbeta framåt.”



gröna fastigheter. Mer än 80 procent av våra nyinvesteringar är gröna och vi har fasat ut samtliga fossildrivna fordon.

Ett viktigt steg under året var också investeringen i koldioxidborttagning genom Stockholm Exergis CCS-anläggning. Det är ett långsiktigt åtagande som stärker vår ambition att vara klimatneutrala till 2030. Dessutom fortsätter energianvändningen att minska och uppgår nu till rekordlåga 67 kWh per kvadratmeter – med målet att nå 40 kWh till 2030.

Finansiell styrka och ansvarstagande

Under året har vi fattat tydliga finansiella beslut. Återköp av cirka 6 procent av utestående aktier speglar vår syn på Hebas långsiktiga värde och vår finansiella styrka. Medlemskapet i EPRA-indexet stärker vår position på kapitalmarknaden och ökar tillgängligheten för både svenska och internationella investerare.

Ett paradigmskifte med stöd av digitalisering

Under de senaste sju åren har vi format fastighetsportföljen till att hålla hög kvalitet med hög överskottsgrad. Förvaltningsorganisationen levererar på toppnivå med låga kostnader och höga kundbetyg. Inom hållbarhetsområdet har vi kommit långt, kanske har vi satt marknadens tuffaste miljömål. Projektportföljen stoltserar med projekt i rätt områden med bra kvalitéer. Att ta bolaget till nästa nivå med traditionellt arbetssätt och bibehållna nyckeltal är inte möjligt. Därför ställer vi om bolaget för att möta framtiden med stöd av digitalisering. Tekniken är mogen och kunskapen känd, vi vet hur vi kan utnyttja fastigheternas förutsägbarhet för att jobba

mer förebyggande. Under året har vi tagit ytterligare steg mot en mer datadriven och effektiv organisation. Digitalisering är inte ett stöd till verksamheten – det är en central del av hur vi ska arbeta framåt. Teknikens möjligheter och vår kunskap skapar framtidens fastighetsbolag.

Blicken framåt

Fastighetsmarknaden fortsätter utmana och osäkerheten i omvärlden verkar bestå. För mig är det tydligt att framtida tillväxt i första hand måste skapas genom våra egna beslut och vårt eget arbete. Därför kommer vi fortsätta utvärdera våra strategiska mål, öka fokus på effektivitet, digitalisering och selektiva affärer – och vara redo att agera när möjligheter uppstår. En förutsättning är rätt intern kompetens och bra samarbeten. Jag vill rikta ett stort tack till alla medarbetare för fantastiskt fina insatser och väl utfört arbete trots att vi är mitt uppe i en omfattande omställning.

Heba står starkt. Med en modern fastighetsportfölj, hög lönsamhet i förvaltningen, kompetenta medarbetare, bra projektportfölj och en stabil finansiell ställning har vi goda förutsättningar att fortsätta utvecklas, även i en krävande marknad.

Vi bygger Heba långsiktigt – med struktur, ansvar och tydligt ledarskap.

Patrik Emanuelsson
vd, Heba Fastighets AB

Varför investera i Heba

Heba driver en ansvarstagande verksamhet i framkant. Signum är moderna fastigheter i attraktiva lägen, finansiell stabilitet och fokus på hållbarhet. Bolaget är väl positionerat för framtidens behov av bostäder och vård- och omsorgsboenden.

Modern fastighetsportfölj i attraktiva regioner

Heba äger och förvaltar en modern portfölj av bostäder och vård- och omsorgsboenden, med hög efterfrågan. Attraktiva lägen, främst i Stockholmsregionen och några i Mälardalen, med stark befolkningstillväxt och låg vakansgrad ger stabila intäkter.

Låg risk, hög stabilitet

Överskottsgrad på 73 procent (dec 2025) och nästintill obefintliga vakanser gör Heba till ett mycket stabilt fastighetsbolag på marknaden. Långa hyresavtal inom vård- och omsorgsboenden och hyror som konstant utvecklas positivt bidrar till förutsägbara och säkra kassaflöden.

Ambitiösa hållbarhetsmål

Heba ligger långt fram inom hållbarhet med ett grönt ramverk som fått högsta betyg av Sustainalytics. Energianvändningen i fastighetsportföljen har minskat till 67 kWh/kvm (dec 2025). Klimatmålen är tydliga: klimatneutral förvaltning 2030 och full klimatneutralitet 2045.

Stark finansiell ställning

Låg genomsnittsränta, välbalanserad finansiering, starka nyckeltal i kombination med effektiv förvaltning i egen regi kommer ge utdelning när fastighetsvärdena går upp igen.

Tydlig strategi för tillväxt

Heba kommer fortsätta växa genom renoveringar, strategiska förvärv av samhällsfastigheter och nyproduktion av bostäder. Våra vård- och omsorgsboenden ger Heba en stark ställning inom samhällsfastigheter, en sektor med stabil efterfrågan och säkra intäkter. Projektportföljen, bland annat med bostäder i Källberga Nynäshamn och i Hägersten, är del i den långsiktiga ambitionen att växa på hållbart sätt.

Stabil utdelare för aktieägare

Vår starka finansiella ställning gör att vi premierar utdelning till våra aktieägare som bidrar till att vi kan driva vår verksamhet.

Positionering för framtidens behov

Med samhällsfastigheter är Heba väl positionerat för att möta trender som åldrande befolkning och ökande efterfrågan på vård- och omsorgsboenden. Modern, hållbar fastighetsportfölj i attraktiva lägen möter efterfrågan hos hyresgäster.

Effektivitet genom digitalisering och AI

Heba bygger en digital infrastruktur där husen inte bara förvaltas utan också övervakas, analyseras och lär sig själva. Digitaliseringen resulterar i en modern och effektiv förvaltning.

Sötmandeln 2 Sirapsvägen 28, Hökarängen



Hebas aktie

Intervju med ägarna

Ägarperspektivet

Liten backspegel och stor framruta

"Heba har ett arv att förvalta. Vi tittar i backspeglarna för att lära vad som fungerar och vad som inte gör det. Men vår främsta uppgift är att se framåt och hjälpa till att ta Heba in i framtiden. Så vi har en stor framruta." Christina Holmbergh och Johan Vogel har varit med länge. De är styrelsemedlemmar och stora ägare i Heba.



Christina och Johan har levt med Heba i flera decennier. Kusinerna har fastigheter i generna likväl som de dagligen arbetar i sektorn på olika sätt. Den upp-arbetade kunskapen har blivit stor och insikten i branschen djup. Långsiktigheten i ägarledet borgar för att bolaget förblir stabilt. Men hämmar långsiktigheten dynamiken och förändringsviljan?

”Tvärtom. Vi ifrågasätter oavbrutet gamla sanningar. Vi sitter stabilt i sätet men är samtidigt framåtlutade och utåtriktade. Det är kombinationen dåtid, nutid och framtid som gör det spännande. Bolaget är stabilt och välskött och har varit snabba in i både hållbarhet och digitalisering för att nämna två exempel, säger Christina.

När trygghet blir skillnaden som märks

Fastighetsförvärv, nyckeltal och strategier är givetvis alltid på styrelsens dagordning men även mjuka värden tar stor plats.

”Vi har genom åren byggt upp ett fantastiskt fastighetsbestånd både genom förvärv och renoveringar. I Hebas DNA finns också närvaro och tillgänglighet för hyresgästerna, vilket är högaktuellt i en slimmad och högeffektiv organisation. Man kan säga att Heba är ett bolag med både en skarp hjärna och ett stort hjärta”, säger Johan.

När omvärldsläget är rörigt är bostaden för de allra flesta en trygg plats. Trygghet är inte enbart service och ordning och reda, utan allt ifrån utemiljö och belysning till närvaro av fastighetsvärdar och lyhördhet för hyresgästers förslag på trygghetsförbättringar.

”För oss har trygg blivit ett signum som gör oss unika. Det både särskiljer oss från andra och lockar faktiskt hyresgäster. Det handlar om ständiga förbättringar och om att tänka nytt och i andra banor”, säger Christina.

En utmanande framtid

Det råder ingen brist på framtida utmaningar. Att ligga längst fram när det gäller hållbarhet är en position man inte vill släppa. Och digitaliseringen är ett rörligt mål som styrelsen hela tiden har korn på.

”Ambitionen framåt är väldigt hög på alla områden. Det hade kanske varit enklare att ‘go with the flow’, men det är inget alternativ. Det finns så mycket spännande och bra saker vi kan göra framöver, och vi fortsätter på den vägen”, säger Johan.

”Vi sitter stabilt i sätet men är samtidigt framåtlutade och utåtriktade. Det är kombinationen dåtid, nutid och framtid som gör det spännande.”





Introduktion

Omvärld, mål och strategi

Omvärlden och Heba	16
Strategiskt ramverk	17
Finansiella mål 2025–2030	18
Övergripande hållbarhetsmål	20
Affärsmodell	24

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Rapporter

Övrigt

Omvärld, mål och strategi

Omvärlden och Heba – Möjligheter i en föränderlig tid

Heba verkar i en dynamisk och växande region där vi ser stora möjligheter att bidra till både samhällsutveckling och ökad livskvalitet. Trots osäkerheter och oroligheter i geopolitiken har vi fortsatt att stärka vår position genom strategiska investeringar och hållbar omställning.

Bostadsmarknaden:

Långsiktigt behov och möjligheter

Stockholmsregionen står inför en fortsatt bostadsbrist, särskilt inom hyresrätter och samhällsfastigheter i form av vård- och omsorgsboenden. Med högre byggkostnader och ränta blir hyran i nyproduktion hög. Det kräver i sin tur noggrann analys av mikromarknader för att Heba ska vara där köpkraften finns.

Klimatomställningen:

En ledande aktör inom hållbarhet

Alla samhällsaktörer behöver ställa om och verka för att minska utsläppen av växthusgaser. Heba har sedan länge en tydlig hållbarhetsstrategi där vi aktivt arbetar för att minska vår klimatpåverkan. Vår ambition är att vår fastighetsförvaltning ska vara klimatneutral senast 2030 och hela verksamheten senast 2045.

Geopolitik:

Stabilitet och proaktivitet ger trygghet

Handelskonflikter, energiförsörjning, ökade säkerhetspolitiska spänningar och krig i närområdet är något samhället behöver förhålla sig till idag. Med Hebas stabila finansiella ställning och långsiktighet i kombination med proaktivt arbete vad gäller att hantera kostnadsökningar, fastighetsdrift och cybersäkerhet är vi rustade med god motståndskraft.

Teknologisk utveckling och AI:

Smart fastighetsförvaltning

Den teknologiska utvecklingen skapar nya möjligheter för att effektivisera fastighetsförvaltningen. Heba kan idag göra bedömningar utan att åka ut till fastigheterna. Vi analyserar avvikelser, upptäcker kommande problem med vårt early warning-system av kritiska komponenter samt genomför digitala besiktningar och ronderingar.

Demografiska förändringar:

Tillväxt inom äldreboenden

Antalet invånare över 80 år i Sverige förväntas öka med 50 procent fram till 2030, vilket skapar ett stort behov av vård- och omsorgsboenden. Heba har en tydlig strategi att växa inom detta segment genom både nyproduktion och förvärv.

Trygghet och samhällsansvar:

En central del av vårt uppdrag

Otrygghet är en utmaning i vissa delar av samhället, men Heba har fortsatt att arbeta aktivt för att skapa trygga och trivsamma boendemiljöer. Genom egna insatser och nära samarbete med våra hyresgäster och kommuner skapar vi en positiv social miljö.

Energifrågan:

En strategisk utmaning och möjlighet

Elektrifieringen av samhället ökar efterfrågan på energi, vilket gör att fastighetsbranschen behöver arbeta aktivt med energieffektivisering och hållbar energiproduktion. Heba är en del av lösningen och driver utvecklingen framåt med utmanande mål för att minska energianvändningen.

Hyresregleringen utmanar:

Heba anpassar och utvecklar

Den svenska hyresmarknaden är starkt reglerad, vilket begränsar prissättningen och hämmar rörligheten. Det skapar inlåsnings effekter och försvårar investeringar i långsiktigt hållbara bostäder. Trots detta har Heba varit en framgångsrik aktör i över 70 år genom att anpassa sig till regelverket, investera i renovering och energieffektivisering samt satsa på nyproduktion. Vi fortsätter att utveckla attraktiva bostäder och samhällsfastigheter – även i en utmanande marknad. Dessutom deltar vi aktivt i debatten för att utveckla hyresrätten.

Strategiskt ramverk



Våra kärnvärden

Närvarande

I alla våra relationer och kontakter är vi nära, synliga och tillgängliga.

Trygga

Vi är pålitliga, erfarna och har ett långsiktigt perspektiv i allt vi gör.

Engagerade

Vi är öppna, omtänksamma, jobbar hårt och drivs av vilja att utvecklas. Det finns alltid ett till steg att ta.

Finansiella mål 2025–2030

Hållbar tillväxt
med finansiell
stabilitet

	Mål	Utfall 2025
Förvaltningsresultat – genomsnittlig förbättring per år	minst 5%	+3%
Belåningsgrad – i genomsnitt ej över 45% – aldrig över 50%	45%	46,2%
Överskottsgrad	>70%	72,6%
Fastigheternas marknadsvärde	>20 mdkr	14,0 mdkr
Samhällsfastigheter – andel av driftnetto	minst 20%	30%
Utdelning – andel av förvaltningsresultat justerat för skatt	minst 50%	50%

Strategi för hållbar tillväxt, så når vi de finansiella målen

Heba har ett modernt fastighetsbestånd i attraktiva lägen i huvudsak i Stockholmsregionen men även i Mälardalen. Tack vare en marknad som präglas av bättre ränteläge och försiktig optimism är Heba nu redo för att fortsätta växa hållbart och med bibehållen finansiell stabilitet. Strategin är att växa vidare med moderna fastigheter genom förvärv av nyproduktion och markanvisningar i attraktiva områden och genom att bygga både för att äga och sälja.

Utöka det moderna fastighetsbeståndet



Heba arbetar aktivt med en stark projektportfölj som omfattar nyproduktion av hyresbostäder, bostadsrätter och vård- och omsorgsboenden. Nya byggrätter i rätt lägen är en del av Hebas affär. Bostadsrätter är intressant om affären är bra eller ger andra uppsidor. Vi skapar tillväxt genom lönsamma förvärv av moderna bostadsfastigheter och vård- och omsorgsboenden samt genom vår projektutveckling, parallellt med avyttringar av lågavkastande fastigheter.

Tillväxt inom Hebas geografiska områden



Hebas strategi är att växa i attraktiva områden, bland annat där vi har eget bestånd och möjlighet till förtätning. Vi arbetar aktivt med projektutveckling för att tillskapa byggrätter. Med samarbeten kan vi vara effektiva och samtidigt uppnå fler möjligheter för att generera tillväxt. Vi gör noggranna mikroanalyser av läget, för att välja lägen där det finns en målgrupp som kan betala för nyproducerade lägenheter. Att växa där vi redan är etablerade bidrar också till en effektiv förvaltning.

Byggmästarstrategi för ekonomisk hållbarhet



För att ha en fortsatt stark balansräkning antar vi en byggmästarstrategi där vi bygger för att äga en del och sälja en del. Projekten drivs med fördel i JV-form, där vi kommer in i ett sent skede och slipper den långdragna processen med detaljplanearbete. Avkastning på investeringen är närmre vilket gör att vi trots en liten organisation kan skapa tillväxt. I nyproduktionen använder vi kunskaper och erfarenheter från förvaltning. Vi bygger hus som står länge, är förvaltningseffektiva och har låg energianvändning.

[Läs mer om Hebas färdplan mot hållbarhetsmålen](#)

Övergripande hållbarhetsmål

	Mål	Utfall 2025
Klimatneutral fastighetsförvaltning	senast 2030	Pågående
Hela verksamheten klimatneutral	senast 2045	Pågående
Minskad energianvändning – senast 2030	40 kWh/kvm	67 kWh/kvm
Alla fastigheter ska miljöcertifieras – HållFast driftcertifiering	under 2025	Genomfört
Hebas aktie ska vara grön	från 2030	Genomfört
Hebas finansiering ska vara helt grön	från 2030	63%
Alla hyresgäster ska ha hållbara hyreskontrakt	senast 2030	53%

Övergripande strategi för att nå våra hållbarhetsmål

Strategin omfattar tre områden: miljö, social hållbarhet och organisation där alla delar är förankrade i det ekonomiska perspektivet hållbar tillväxt.

Vi arbetar för att ha en klimatneutral verksamhet



Grönt är inte bara en vision, det är en deadline. Hebas mål är att förvaltningen ska vara klimatneutral senast 2030 och hela verksamheten senast 2045. Heba står bakom Parisavtalets 1,5-gradersmål. För att nå dit behöver vi begränsa verksamhetens utsläpp. Energianvändningen minskar vi stadigt och i nyproduktion väljer vi material med låg klimatpåverkan och hög kvalitet. Viktigt är också att förbereda verksamheten för olika scenarier orsakade av klimatpåverkan. Hebas klimatmål är godkända av Science Based Target initiative (SBTi), vilket innebär att klimatmålen relaterar till de utsläppsminskningar som krävs för att nå Parisavtalet.

Vi bidrar till ett etiskt och socialt hållbart samhälle



Social hållbarhet handlar för Heba om att verksamheten bedrivs på ett etiskt, socialt och miljömässigt korrekt sätt. Vi är samhällsbyggare och erbjuder bostäder för livets olika skeden – trygga, hälsosamma och ändamålsenliga boenden för människor i olika åldrar. Det omfattar bland annat att effektivisera service och vårda utemiljön. Vi gör även samhällsinsatser i form av att samarbeta med och stötta olika organisationer som arbetar för att stärka jämlika förhållanden. För att fler ska få möjlighet till en bostad har Heba sänkt inkomstkraven för hyreskontrakt.

Våra medarbetare är vår viktigaste resurs



För Heba är det viktigt att vara en schysst arbetsgivare. Våra medarbetare ska kunna utvecklas och må bra. Att trivas på jobbet föder engagemang. Hos Heba är var och en med och formar framtiden. Bolaget investerar i medarbetarna som har individuella utvecklingsplaner. Heba arbetar aktivt för att vara en jämställd och inkluderande arbetsplats som skapar förutsättningar för ett hållbart och kundnära företag. Vår arbetsmiljö ska vara trygg ur fysiskt och psykosocialt perspektiv. Därför arbetar vi proaktivt för att minimera risker och undvika arbetsrelaterade olyckor och ohälsa.

Dags att gasa. Men på ett klokt sätt.

Nu ligger de flesta parametrarna på rätt nivå och kurvorna pekar åt rätt håll. Kapitalmarknaden mår bra. För Heba handlar det nu om att göra kloka strategiska satsningar som förstärker portföljen och bygger upp mot de finansiella målen. "Det har varit en bra återhämtning från branschens tuffa situation för några år sedan och finansiellt ligger vi på Heba i ett utmärkt läge", säger Hanna Franzén, CFO.



Hanna Franzén

Roll på Heba: CFO sedan 2021.

Anställd sedan: 2019.

20 års erfarenhet från fastighetsbranschen.

Tidigare arbetsgivare: Magnolia Bostad AB, Sveafastigheter, Kungsleden, GE Capital Real Estate.

Utbildning: Civilekonom Stockholms universitet.

Född: 1977.

”Med en styrränta kring 2 procent är marknaden i ett normalläge. Och det finns mycket tillgänglig likviditet. Hebas priskurvor för eventuella lån är mycket bra, både när det gäller korta och långa lån. Nu arbetar vi hårt för att nå 100 procent grön finansiering, och jag ser att vi kommer att nå detta innan år 2030, vilket är målet”, säger Hanna Franzén.

Noll vakanser

På plussidan kan man konstatera att Heba har noll i vakansgrad på bostadssidan och långa kontrakt inom samhällsfastigheter, vilket bygger stabilitet och intjäning. 2024 köpte Heba flera äldreboenden som under 2025 givit en helårseffekt. Under året har avtal tecknats avseende två framtida förvärv av vård- och omsorgsboenden. Under 2025 har bolaget också återköpt egna aktier motsvarande 6 procent av totalt antal aktier. Det ökar stabiliteten ytterligare.

En årlig femprocentig ökning av förvaltningsresultatet är ett skarpt mål. Bolagets belåningsgrad ska enligt de finansiella målen ligga på i snitt 45 procent under en femårsperiod som avslutas 2030. Där är man inte riktigt än, mest beroende på att fastighetsvärderingarna ännu inte har återhämtat sig sedan räntechocken för några år sedan.

”Det är väl den enda parametern som vi inte kan påverka men som vi vet kommer tillbaka. Så vi är inte oroliga. Samtidigt gör detta i kombination med god tillgång till kapital att förvärvssituationen är attraktiv. Så det är foten på gasen men på ett klokt sätt”, säger Hanna Franzén.

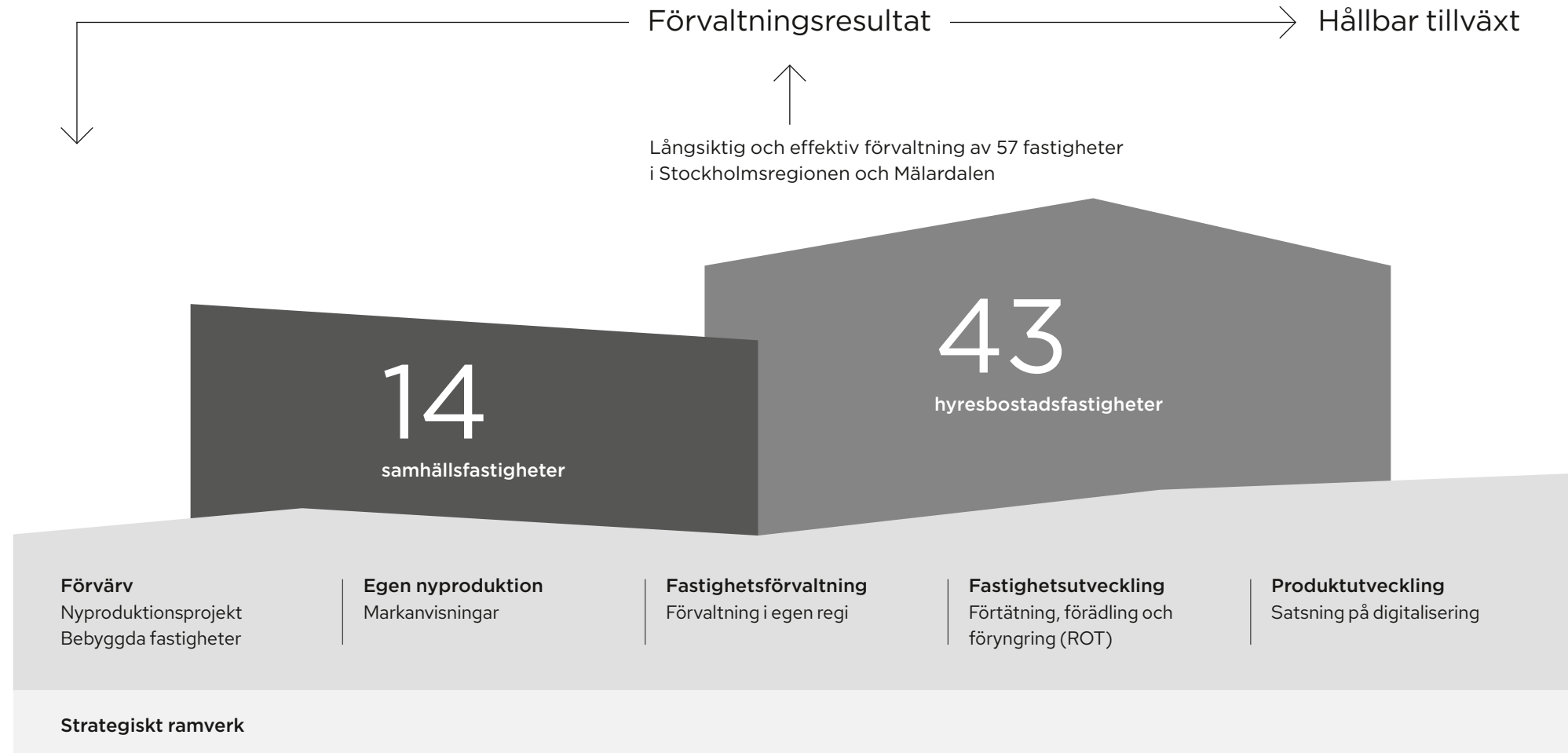
Nyckeltal avgörande i förvaltningen

Att ytterligare integrera fastigheternas nyckeltal i förvaltningen står högt på prioriteringslistan. Tanken är att i allt större utsträckning bygga in de ekonomiska värdena i den ”instrumentpanel” som fastighetsteknikerna använder, där de i realtid kan se utfall för driftkostnader, felanmälningar, energiförbrukning och mycket annat.


”Ekonomisystemen har ju sedan länge varit digitala men nu reder vi ut vad vi kan skjuta in i förvaltningsystemet som är relevant och som underlättar att få en helhetsbild av en fastighet. Och att göra detta smart och överblickbart”, säger Hanna.

”Nu arbetar vi hårt för att nå 100 procent grön finansiering, och jag ser att vi kommer att nå detta innan år 2030, vilket är målet”

Vår värdeskapande affärsmodell



Digitalisering som verkar. Utan att synas.



Ulrika Thorildsson

Roll: IT- och digitaliseringschef.

Anställd sedan: 2019.

Tidigare arbetsgivare: Micasa Fastigheter AB,
Svenska Bostäder, Ericsson.

Utbildning: Driftingenjör KTH.

Född: 1968

Hos Heba är digitalisering inget som gör väsen av sig. Den märks sällan på ytan, men har stor betydelse i vardagen. Under flera år har bolaget målmedvetet arbetat för att ligga i framkant inom digitalisering – med ambitionen att tekniken ska vara ett kraftfullt stöd för verksamheten, snarare än ett självändamål.

”Den digitala tekniken kan ge oss hur mycket information som helst. Men mängden är inte poängen, utan strukturen. Det avgörande är att arbeta på ett nytt sätt, där uppgifter förs in systematiskt och enhetligt i våra system. Resultatet är slående. Vi får realtidskontroll över våra fastigheter och kan fatta rätt beslut i rätt tid. Det är både effektivt och hållbart”, säger Ulrika Thorildsson, IT- och digitaliseringschef på Heba.

Proaktiv förvaltning med hjälp av data

För Heba är digitalisering en möjliggörare för ett mer proaktivt, effektivt och hållbart fastighetsägande. Med struktur och kvalitet i data på plats och med kontinuerlig vidareutveckling, skapas helt nya förutsättningar för förvaltningen.

”Vi får realtidskontroll över våra fastigheter och kan fatta rätt beslut i rätt tid. Det är både effektivt och hållbart”

”Sensorer och kameraövervakning larmar vid avvikelser och gör det möjligt att agera tidigt. Det kan handla om temperaturförändringar som avviker från det normala, vattenläckage eller energianvändning som inte följer förväntade mönster. Genom att upptäcka sådana signaler i tid kan åtgärder sättas in innan problem uppstår”, säger Ulrika Thorildsson.

Resultatet är fastigheter som underhålls mer förebyggande, använder mindre energi och bidrar till den gröna omställningen samtidigt som driften blir säkrare och mindre sårbar.

Ett nytt sätt att arbeta

Digitaliseringen har också förändrat hur Heba arbetar i vardagen. Tekniker och förvaltare ser avvikelser i realtid och kan agera snabbt. Den samlade, integrerade bilden av varje fastighet gör det möjligt att planera verksamheten långsiktigt, från löpande service av en hiss till planerade renoveringar och framtida uthyrningar.

Den välstrukturerade informationen gör att hela förvaltningen kan systematiseras. För Heba innebär det bättre kontroll, lägre driftkostnader och en mer effektiv organisation. För hyresgästerna leder det

i slutändan till ett tryggare, modernare och mer hållbart boende.

AI som beslutsstöd – inte beslutsfattare

Som ett nästa steg har Heba även infört artificiell intelligens som stöd i arbetet. Men alltid med ett tydligt förhållningssätt: AI ska vara ett komplement, inte en ersättare för mänsklig kompetens.

”Vi människor har förmågan att värdera, tolka och läsa mellan raderna. AI är starkt på att hantera stora mängder fakta och identifiera mönster. Tillsammans blir det ett kraftfullt stöd”, säger Ulrika.

AI används bland annat för att analysera data, upptäcka avvikelser och förutse underhållsbehov innan de leder till driftstörningar. Små förändringar i beteenden kan signalera slitage, ineffektivitet eller kommande fel, men det är alltid en människa som fattar de slutliga besluten.

”Digitaliseringsresan tar aldrig slut. Vi fortsätter utveckla våra arbetsätt med samma målbild: att tekniken ska stötta verksamheten utan att inkräkta eller ta plats. Digitalisering ska helt enkelt vara, utan att synas”, säger Ulrika.

Framtidens fastighet. Nu direkt tack!

Digital pionjär i fastighetsbranschen

Heba har byggt upp en digital infrastruktur för att ha kontroll på fastigheterna i realtid. Vi kallar det smart förvaltning.

Smart förvaltning

1. Strukturkapital – Vi samlar och kvalitetssäkrar fastighetsdata i en digital tvilling för varje fastighet. Informationen är uppdaterad, samlad och ger en gemensam grund för beslut.

2. Förebyggande åtgärder – Genom regelbundna kontroller, ronderingar och certifieringar förebygger vi fel och säkerställer att fastigheterna uppfyller gällande krav.

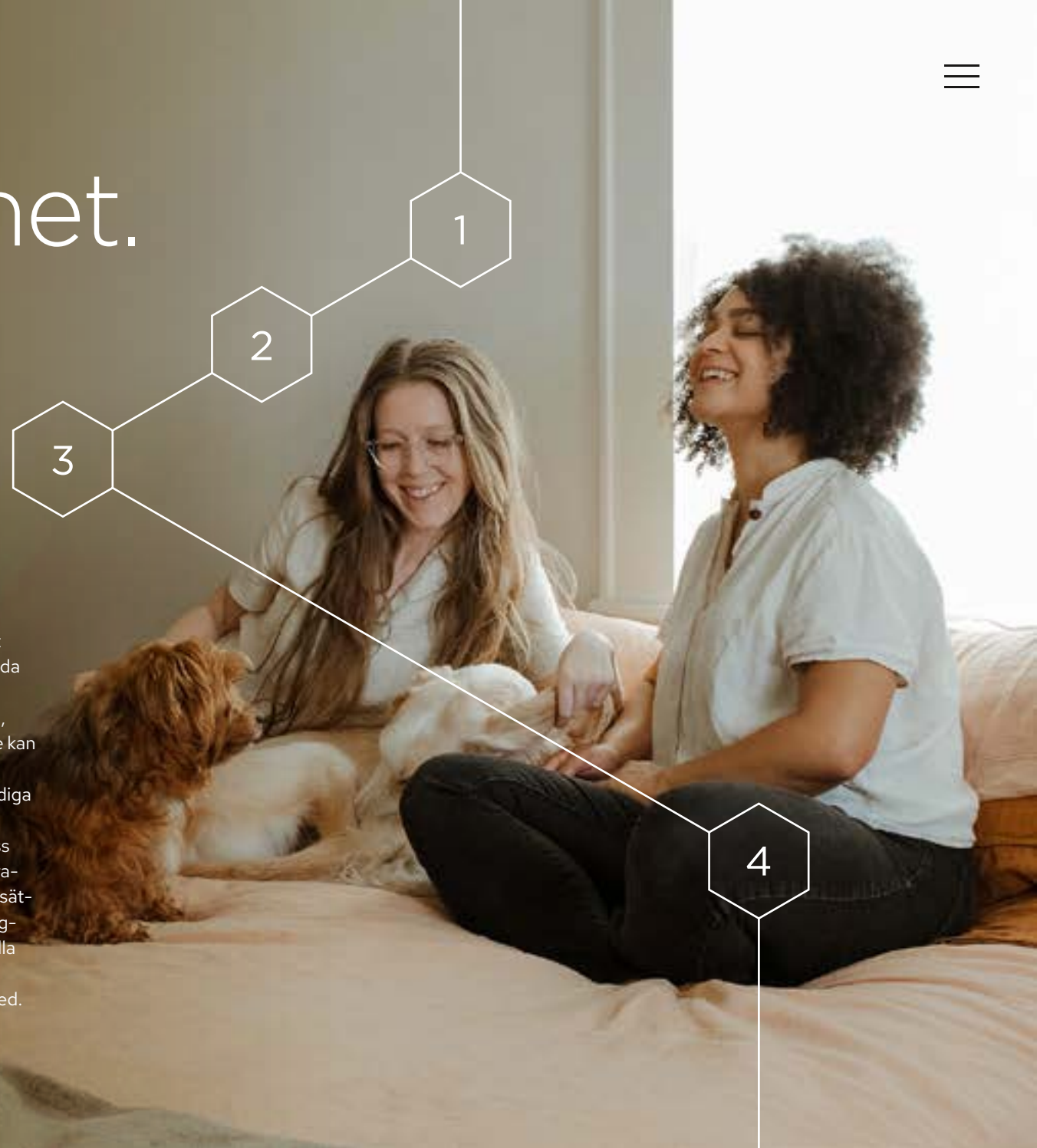
3. Dataanalys – Vi analyserar drift- och ärendedata för att upptäcka återkommande problem och se skillnader mellan fastigheter. Det hjälper oss att prioritera rätt insatser.

4. Tidiga varningar – Med stöd av sensorer och uppföljning av drift- och ärendedata fångar vi upp avvikelser i ett tidigt skede och kan åtgärda dem innan de leder till större problem.

Arbetets fyra delar hänger ihop och förstärker varandra. Tre delar är redan på plats och arbetet pågår med den fjärde – att ta tillvara den inbyggda intelligensen i fastigheternas tekniska system.

I dag har många installationer, som ventilation, hissar och tvättmaskiner, inbyggd intelligens. De kan signalera när något inte fungerar som det ska. I stället för att vi upptäcker fel i efterhand får vi tidiga varningar och kan agera innan problemet växer.

När system och teknik på det här sättet ger oss löpande återkoppling stärks hela vår digitala infrastruktur. Kunskap sprids snabbare, åtgärder kan sättas in i rätt tid och vi får bättre kontroll över fastigheterna. Heba bryter sig loss från det traditionella och ligger före i utvecklingen av en mer proaktiv fastighetsförvaltning. Vi hoppas att fler följer med.



Här sitter vi och förvaltar fastigheter.

Genom den digitala infrastrukturen kan teknikerna hantera fler fastigheter. Alla kan titta på alla fastigheter tillsammans i realtid, till skillnad från att en tekniker och en förvaltare tittar på ett hus. En förutsättning är att vi jobbar enhetligt. Nu förnyar vi vårt arbetssätt. När vi alla gör lika blir kraften i den digitala strukturen stark.

Vi blir effektiva genom framförhållning och planering. I stället för att hoppa in i bilen och åka ut till fastigheten för felsökning, ringar vi in problemet och vet vilka åtgärder som krävs innan vi åker. Det har vi särskild nytta av i fastigheter som ligger en bit bort.

Under 2025 har teknikerna flyttat in till Hebas huvudkontor för en mer flexibel och mindre sårbar organisation. Med data tillgängliga för alla i realtid blir kunskapsöverföringen enkel och vi kan täcka upp för varandra. Smart förvaltning!





Introduktion

Omvärld, mål och strategi

Hållbarhet

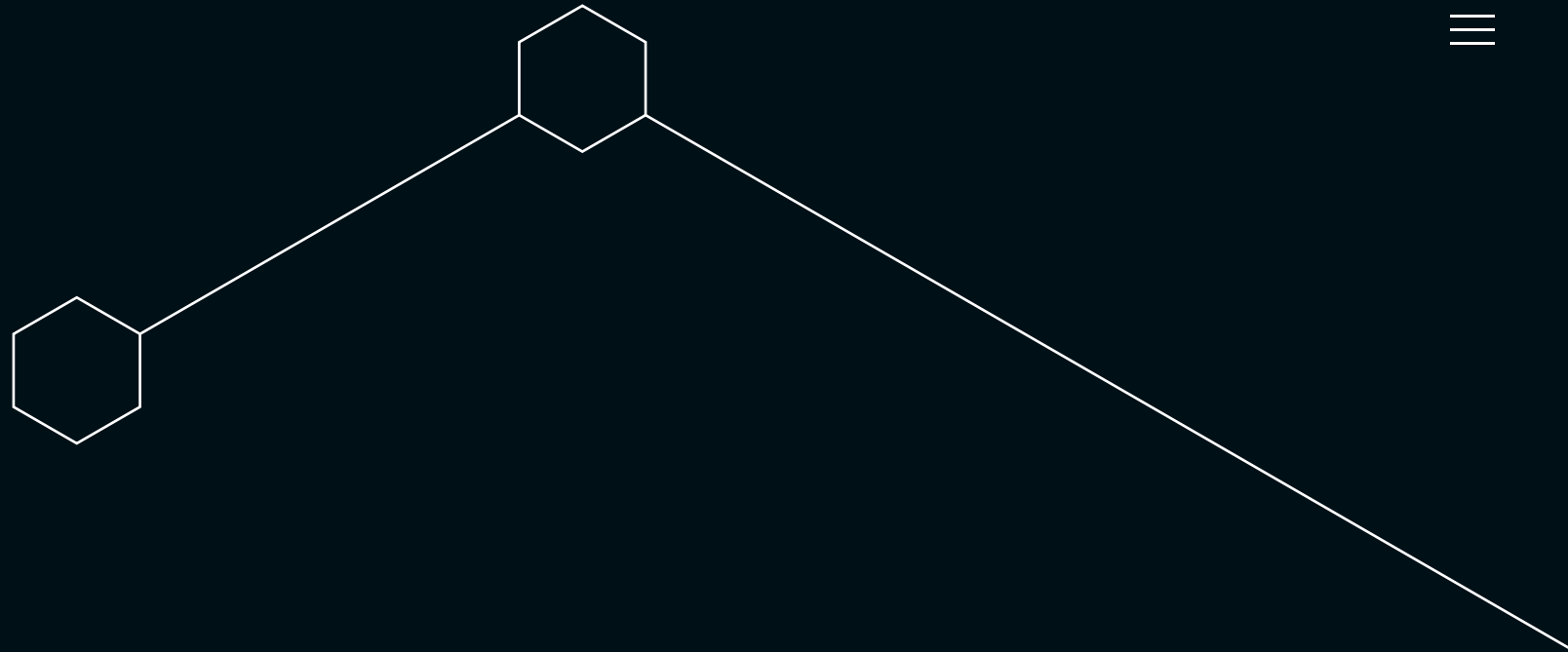
Hållbarhetsmål	32
Miljö	33
Social hållbarhet	35
Organisation	38

Verksamhet

Bolagsstyrning

Rapporter

Övrigt



Hållbarhet

Många bromsar hållbarhetsarbetet. Vi accelererar.

Hållbarhet har för många företag varit en sak för sig i verksamheten. Men på Heba är det något som sedan länge genomsyrar i princip allt: Varje komponent och varje liten åtgärd. Nu ökar Heba takten genom att föra in digital teknik som ett hållbarhetsverktyg. Och blir första fastighetsbolag i världen att satsa på koldioxidborttagning.

Jonas Schneider

Roll på Heba: interim hållbarhetschef.
Uppdrag på Heba: sedan augusti 2025.
Tidigare arbetsgivare: Vd Familjebostäder,
vd Stadsholmen, vice vd Stockholms Stadshus
AB och vice vd Svenska Bostäder.
Utbildning: Pol mag.
Född: 1967.

Företag inom EU har under 2025 fått en liten andningspaus med ett lättat hållbarhetsregelverk. Men jordklotet har alltmer andnöd. På Heba bromsar man inte ambitionerna utan accelererar hållbarhetsarbetet.

”Vår tanke är att vi inte enbart ska dyka ner och genomföra åtgärder när det behövs eller när vi kan. Vi bygger kontinuitet och för avsiktligt in hållbarhetsaspekten i allt vi gör, varje dag. Och så inför vi ett nytt arbetssätt och ett systemtänk kring detta, säger Jonas Schneider”, interim Hållbarhetschef.

Han ger ett intressant exempel. Typiskt sett har ett fastighetsbolag full kontroll på en fastighet vid två tillfällen: När den köps och när den säljs. Då görs en due diligence och företaget går noggrant igenom standard, underhåll, förbrukning, certifikat, ekonomi och mycket annat. Vad Heba gör nu är att mata in all denna data i en ”digital tvilling” alltså en digital kopia av fastigheten och sedan håller vi alla värden uppdaterade. På så sätt har bolaget ”järnkoll” dygnet runt och året runt på varje enskild fastighet, vilket är unikt i branschen.

”Allt detta kan alla medarbetare hos oss nyttja när som helst för att bokstavligen styra och ställa, optimera och anpassa. Vi får ut en fantastisk statistik med långa tidsserier vilket gör att vi kan prioritera och planera underhåll i helt andra dimensioner än tidigare. Det här sparar resurser och optimerar driften. Jag skulle vilja säga att digitaliseringen har blivit ett av hållbarhetens mest kraftfulla verktyg”, säger Jonas Schneider.

Egen certifiering allra bäst

Med hjälp av statistik och jämförelser har Heba nu börjat certifiera sina fastigheter. Inte med några av branschens gängse certifikat, som man anser inte håller en ändamålsenlig standard, utan med ett egenutvecklat certifikat, HållFast, med drygt 50 hållbarhetsparametrar som fokuserar på klimat, miljö och energi. Samtliga fastigheter har under året genomgått driftcertifiering enligt HållFast. Den egna certifieringen är också ett sätt att säkerställa att rätta värden förs in i den strikta CSRD-rapporteringen som Heba har valt att följa även om inte EU-reglerna föreskriver det.

CSRD kommer att underlätta för oss att hålla ordning ”uppströms och nedströms”. Uppströms omfattar alla leverantörer och entreprenörer som levererar till Heba och bolaget ställer krav på att de också ska vara hållbara. Det säkerställer Heba bland annat genom att leverantörerna får skriva på Fastighetsägarnas Uppförandekod som bolaget använder.

”Uppförandekoden är inte bara ett dokument de ska skriva på utan vi åker ut och går igenom varje punkt i koden tillsammans så att de kan gå i god för att de kommer att följa våra hållbarhetskrav och uppförandekod. Det är på allvar. Nedströms berör bland annat våra hyresgäster som var och en ska ha hållbara hyreskontrakt, vilket ska vara uppfyllt senast år 2030. Hållbara kontrakt innehåller allt ifrån sortsortering och grön el till ett strikt rökförbud inom fastigheten”, säger Jonas Schneider.

Först i världen

Under 2025 blev Heba första fastighetsbolag i världen att teckna sig för koldioxidborttagning. Koldioxiden kommer att fångas in i Stockholm Exergis blivande anläggning i Värtahamnen i Stockholm. Där eldas pellets från skogsråvara som har koldioxid bunden i sig. Koldioxiden som frigörs vid förbränningen fångas in, transporteras till Norge där den sedan förs vidare ut till havs och djupt ned i berggrunden för slutförvaring. Därmed uppstår ett minusvärde som kompenserar för bolagets koldioxidutsläpp vid nyttjande av fjärrvärme eller vid nyproduktion och renovering.

”Det här är framtiden. Men det handlar inte om att köpa sig fri utan om att hantera den residual av koldioxid som blir kvar runt 2030 när vi gjort allt annat. Vi måste fortsätta att tänka innovativt, utveckla och förbättra oss på alla områden. Grunden för att lyckas bli klimatneutrala är att vi ska minska vår energi-användning från 80 kilowattimmar per kvadratmeter (år 2024) till 40, fram till år 2030. Vid utgången av 2025 ligger vi på 67 kWh/kvm. Till 2030 ska utsläppen från byggverksamheten halveras. Samtidigt ska hela Heba växa enligt de finansiella mål vi har. Så det finns många tuffa utmaningar i hållbarhetsarbetet. Vi tvekar inte en sekund att anta dem”, säger Jonas Schneider.

Ambitiösa hållbarhetsmål driver utvecklingen

Hållbarhet återspeglas i allt som Heba gör. Det är vårt sätt att ta ansvar för miljön och världen vi lever i, här och nu och för generationerna efter oss. Att framtidssäkra verksamheten går hand i hand med framgångsrikt företagande. Tuffa hållbarhetsmål och omställningen som utgår från CSRD-rapporteringen hjälper oss att prioritera och följa upp. Det blir enkelt att följa utfallet och styra vägen framåt. Kunskap och digitalisering krävs för att lyckas.

Strategin omfattar tre områden: miljö, social hållbarhet och organisation där alla delar är förankrade i det ekonomiska perspektivet hållbar tillväxt.



Miljö

Hållbarhetsmål 2025–2030	Utfall 2025
Klimatneutral fastighetsförvaltning senast 2030	Pågår
Hela verksamheten klimatneutral senast 2045	Pågår
Minskad energianvändning: från 80 kWh/kvm år 2024 till 40 kWh/kvm år 2030.	67 kWh/kvm
Energieffektiva fastigheter: 100% av fastigheterna energiklass C eller bättre från 2030.	70%
Grön finansiering: 100% grön finansiering från 2030.	63%
Grön aktie: Hebas aktie ska vara grön från 2030.	Genomfört
Minskade utsläpp i byggprocesser: 100% av nyproduktion som startas från 2025 ska ha halverade utsläpp från byggskedet, med Boverkets aktuella värden som referens. 100% av byggavfallet ska sorteras och möjliggöra materialåtervinning.	Pågår
Hållbar förvaltning: 100% av fastigheterna ska miljöcertifieras i drift under 2025 och vara klimatriskanalyserade.	Genomfört
Bidra till energiomställningen i samhället: 100% av parkeringsplatserna ska ha laddmöjlighet från 2030.	30%

Aktiviteter för att minska vår klimatpåverkan

Minskad klimatpåverkan

Heba arbetar långsiktigt för att minska klimatpåverkan i både förvaltning och nyproduktion. Energieffektivisering är ett prioriterat område och målet är att den genomsnittliga energianvändningen ska uppgå till 40 kWh/kvm till 2030. Fastigheterna ska som lägst uppnå energiklass C och i nyproduktion ska energiprestandan ligga minst 20 procent under gällande byggregler. Energieffektiv teknik, digital övervakning och investeringar i bland annat bergvärme och solceller bidrar till minskad energianvändning.

Minskade utsläpp i byggande och förvaltning

Huvuddelen av Hebas klimatutsläpp uppstår i samband med nyproduktion. För att minska utsläppen arbetar Heba med att minimera, förbättra och påverka genom hela byggprocessen. Från 2025 ska all nyproduktion som startas ha halverade utsläpp från byggskedet, med Boverkets aktuella referensvärden som utgångspunkt. Genom det egenframtagna konceptet Hebahuset används långsiktigt hållbara material och produkter med lägre klimatpåverkan samtidigt som avfallstrappan är vägledande. Allt byggavfall ska sorteras för materialåtervinning.

Utsläppen från förvaltningen har halverats sedan 2018, främst genom minskad energianvändning och en omställning till eldrivna tjänste- och förmånsbilar.

Utfall 2025

Energianvändning

67 kWh/kvm

Minskning av de totala utsläppen jämfört med 2024

-15%

Miljöcertifierade och hållbart drivna fastigheter

I nyproduktion miljöcertifierar Heba enligt Svanen, Miljöbyggnad Silver eller motsvarande nivå. För att säkerställa en långsiktigt hållbar drift har Heba även utvecklat den egna HållFast-certifieringen, som är integrerad i bolagets miljö- och kvalitetsledningssystem. Samtliga fastigheter i beståndet har genomgått certifieringen under 2025.

Hållbara hyresavtal och transporter

Genom hållbara hyresavtal uppmuntrar Heba hyresgäster att välja fossilfri el och källsortera sitt avfall. Andelen hållbara hyreskontrakt ökar successivt och målet är att samtliga kontrakt ska vara hållbara till 2030. I december 2025 uppgick antalet hållbara kontrakt till 53 procent. Heba bidrar även till omställningen till fossilfria transporter genom eldrivna tjänstebilar och utbyggnad av laddinfrastruktur, med målet att alla parkeringsplatser ska erbjuda laddmöjlighet senast 2030. Andelen var 30 procent 2025.

Förnybar energi och negativa utsläpp

All el som Heba köper in är ursprungsmärkt och förnybar. Bolaget har även tecknat avtal om grön fjärrvärme. Som ett kompletterande steg mot långsiktigt nettonollutsläpp har Heba, som första fastighetsbolag globalt, skrivit ett 15-årigt avtal med Stockholm Exergi om koldioxidborttagning. Avtalet börjar gälla 2029 då anläggningen i Värtahamnen i Stockholm står klar.

Klimatanpassning och klimatrisker

Heba analyserar löpande klimatrisker i fastighetsbestånd och nyproduktion för att framtidssäkra verksamheten. Kartläggningen omfattar risker kopplade till exempelvis höjda vattennivåer och ökade temperaturer och ligger till grund för förebyggande åtgärder som integreras i fastighetsplaneringen. Klimatriskerna kopplas till finansiell påverkan och redovisas årligen.

Biologisk mångfald

Heba arbetar för att bevara och stärka biologisk mångfald genom både förvaltning och nyproduktion. I plan- och byggprocesser genomförs utredningar för att säkerställa den biologiska mångfalden, och inom förvaltningen bevakas grönytor för att möjliggöra naturvärden. Som huvudsponsor till Stockholms stads utsättning av lax och havsöring i Stockholms vatten bidrar Heba även till levande vattenmiljöer.

Resurseffektivitet och cirkulära flöden

Heba arbetar systematiskt för att minska resursanvändning och avfall, med avfallstrappan som vägledande princip. Vid nyproduktion och renovering minimeras spill genom god planering, uppföljning och ökad användning av återbrukade material. Förvaltningen skapar goda förutsättningar för hyresgästerna att sortera sitt avfall genom välfungerande och trygga miljörum samt kontinuerlig kommunikation.

Utfall 2025

Andelen hållbara hyreskontrakt

53%

Andelen laddbara parkeringsplatser

30%

Social hållbarhet

Hållbarhetsmål 2025–2030	Utfall 2025
Trygghet: Trygghetsindex i Hebas bostäder ska som lägst vara 80.	87,9
Nöjda hyresgäster: Serviceindex i nivå med eller över medelvärdet för privata bostadsbolag i storstad.	85,3
Hållbara hyreskontrakt: 100% hållbara hyreskontrakt från 2030, omfattar att källsortera, teckna grönt elavtal och bidra till rökfri fastighet.	53%
Socialt ansvar: Minst 10 lägenheter årligen tillhandahålls för personer i strukturell hemlöshet, med fokus på utsatta kvinnor och barn.	8
Leverantörers efterlevnad av uppförandekoden: Från 2025 ska väsentliga leverantörer granskas utifrån Fastighetsägarnas uppförandekod (20% per år).	Genomfört



Aktiviteter för att fler ska få en bostad

Boende för livets alla faser

Heba bidrar till social hållbarhet genom att erbjuda bostäder för livets olika skeden. Ungdomsbostäder skapar möjlighet till ett första eget boende och samhällsfastigheter möjliggör trygga vård- och omsorgsboenden för äldre. Genom en intern

byteskö kan hyresgäster bo kvar inom beståndet även när livssituationen förändras. För att öka tillgängligheten till bostad har Heba sänkt inkomstkraven för uthyrning till Kronofogdens normalbelopp, vilket gör det möjligt för fler att etablera sig på bostadsmarknaden.



Aktiviteter för trygga boenden

Utfall senaste NKI, 2025

Serviceindex, % nöjda hyresgäster

85,3% (85,7)

Trygghetsindex, %

87,9% (87,4)

Trygga boenden och utomhusmiljöer

Trygghet är en grundförutsättning för trivsel. Heba arbetar systematiskt med att skapa trygga och välsköta boendemiljöer genom ordning och reda, god belysning, löpande underhåll och förebyggande trygghetsåtgärder. Arbetet sker i nära samverkan med bland annat polisen och omfattar även trygghetskapande teknik som kameraövervakning där det är motiverat.

Nöjda hyresgäster

Heba följer regelbundet upp hyresgästernas upplevelse genom en hyresgästundersökning vartannat år. I undersökningen 2025 uppnåddes rekordhög resultat inom flera områden. Trygghet 87,9 (87,4), attraktivitet 91,2 (91,2), produktkvalitet 81,4 (80,8) samt service 85,3 (85,7). Resultaten bekräftar effekten av det långsiktiga förvaltnings- och trygghetskapande arbetet.



Kundnära organisation

En kundnära och tillgänglig förvaltning är central i Hebas arbetssätt. Under året har merparten av förvaltningsteamerna flyttat in till huvudkontoret för att möta behoven av att kunna täcka upp för varandra och säkra hög kvalitet i hela beståndet. Genom digitalisering har bolaget kontroll på fastigheterna i realtid, informationen är tillgänglig för alla medarbetare. Hög kännedom om fastigheterna och hyresgästerna skapar förutsättningar för långsiktiga relationer, god dialog och effektiva lösningar. Organisationen är utformad för att säkerställa kontinuitet, flexibilitet och hög servicegrad i såväl bostads- som samhällsfastigheter.



Aktiviteter för etiskt ansvar

Etik, antikorrupktion och mänskliga rättigheter

Heba har nolltolerans mot korrupktion och kränkningar av mänskliga rättigheter. Arbetet styrs av en intern uppförandekod och hållbarhetspolicy som tydliggör ansvar och förväntningar för medarbetare och leverantörer. Alla medarbetare genomgår årlig utbildning i uppförandekoden med fokus på anti-korrupktion. En extern visselblåsarfunktion möjliggör anonym rapportering av misstänkta oegentligheter. Under 2025 rapporterades inga visselblåsarärenden.

Uppförandekod för leverantörer

Heba tillämpar Fastighetsägarnas branschgemensamma uppförandekod för leverantörer för att säkerställa etiska och hållbara affärsmetoder i leverantörsledet. Väsentliga leverantörer måste och har anslutit sig till uppförandekoden. Efterlevnaden och syftet följs upp regelbundet i personliga möten med representanter från Heba.

Aktiviteter för jämlikhet

Stöd till verksamheter som gör skillnad

Heba stödjer initiativ som bidrar till ökad jämlikhet och social inkludering. Under året har bostäder förmedlats till personer i strukturell hemlöshet, med särskilt fokus på kvinnor och barn. Bolaget stödjer även organisationer som arbetar mot våld och utsatthet samt främjar flickors och kvinnors möjlighet till idrott. Genom riktade samarbeten bidrar Heba till ett mer jämställt, jämlikt och inkluderande samhälle.

Organisation

Hållbarhetsmål 2025–2030	Utfall 2025
Attraktiv arbetsgivare: Fokus på medarbetarnöjdhet, kompetensutveckling och jämställdhet	Pågår
Nöjd medarbetarindex (NMI): NMI i linje med branschsnittet.	4,2
Utbildning: 30 utbildningstimmar per anställd och år.	28 timmar
Könsfördelning: Kvinnor/män: 50/50 +–10%. Kvinnor/män chefer: 50/50 +–10%	Genomfört
Personalomsättning: Högst 10%	22%
Sjukfrånvaro: Mellan 2–4%	2%
Mångfald: Vid varje rekrytering ser vi över bolagets behov utifrån jämställdhet, mångfald, kön och ålder	Pågår

Aktiviteter för trivsel och engagemang

Medarbetare som trivs och mår bra

Heba ska vara en schysst och attraktiv arbetsgivare där medarbetare trivs, mår bra och kan utvecklas. Hos Heba är var och en med och formar framtiden. En öppen och inkluderande företagskultur, tydliga värderingar och korta beslutsvägar skapar engagemang och delaktighet. Verksamheten bedrivs hållbart i alla led, med fokus på en god arbetsmiljö och likvärdiga villkor. Alla medarbetare ska ges samma möjligheter till utveckling och lika lön för lika arbete. Heba arbetar aktivt för ökad jämställdhet genom att bredda rekryteringen till både mans- och kvinnodominerade roller.

Kompetensutveckling och uppföljning

För att säkerställa rätt kompetens och fortsatt trivsel investerar Heba i medarbetarnas utveckling. Alla medarbetare genomför årliga medarbetarsamtal och har en individuell kompetensutvecklingsplan. Utöver detta erbjuder Heba ett internt utbildningsprogram inom verksamhetskritiska områden, såsom ledarskap, arbetsmiljö, regelefterlevnad och hållbarhet. Kompetensutvecklingen stärker både bolagets långsiktiga förmåga och varje medarbetares professionella utveckling.



Aktiviteter för en trygg arbetsplats

En sund och säker arbetsmiljö

Heba arbetar systematiskt och förebyggande för att skapa en trygg och säker arbetsmiljö, både fysiskt och psykosocialt. Målet är att minimera risker för olyckor, tillbud och ohälsa samt främja arbetsglädje och effektivitet. Bolaget har kollektivavtal och erbjuder företagshälsovård, friskvård samt friskvårdsbidrag.

Alla medarbetare genomgår grundläggande arbetsmiljöutbildning, inklusive hantering av hot- och risksituationer. Medarbetare i riskutsatta roller genomför fördjupade utbildningar, exempelvis inom heta arbeten, el, brandrisk samt hjärt- och lung- räddning.



Aktiviteter för jämställdhet och mångfald

Jämställdhet och mångfald

Heba välkomnar olikheter och ser mångfald som en styrka som bidrar till utveckling och nytänkande. Rekrytering och kompetensutveckling sker utifrån tydliga kompetenskrav, med ambitionen att skapa en balanserad och inkluderande organisation. Heba arbetar aktivt för jämställdhet genom att rekrytera både kvinnor och män till traditionellt könsuppdelade roller. Styrelsen består av tre kvinnor och två män, och ordinarie ledningsgrupp av fem kvinnor och tre män.

Engagerade medarbetare

För att stärka engagemang och delaktighet erbjuder Heba ett aktiesparprogram för alla medarbetare. Medarbetarnas trivsel och välmående följs upp genom en medarbetarundersökning vartannat år. I undersökningen 2025 uppgick Nöjd medarbetarindex till 4,2 (4,1) och 88 procent av medarbetarna uppgav att de skulle rekommendera Heba som arbetsgivare.

Utfall senaste NMI, 2025

Nöjd medarbetarindex (NMI), skala 1–5

4,2 (4,1)

Rekommendera Heba som arbetsgivare, %

88%

Hebas bidrag till FN:s globala mål för en hållbar utveckling

Agenda 2030 är en universell agenda med 17 mål för en ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar utveckling. Målen syftar till att minska fattigdom, orättvisor och ojämlikhet samt till att lösa klimatkrisen fram till 2030. Vi arbetar aktivt för att bidra till FN:s globala mål för hållbar utveckling, med fokus på de mål som är mest relevanta för vår verksamhet. Heba har analyserat och identifierat följande åtta mål som de mest väsentliga för verksamheten och där vi kan bidra som mest:



3. God hälsa och välbefinnande

Hebas medarbetare erbjuds hälsoundersökningar och vi uppmuntrar till friskvård. Vi skapar initiativ för ökat välmående och förebygger stressrelaterade besvär. Närmiljön ska vara trygg vid våra fastigheter. På Heba samarbetar vi med organisationer som främjar situationen för utsatta grupper i samhället och förmedlar bostäder till utsatta kvinnor.

5. Jämställdhet

Heba strävar efter jämn könsfördelning för alla befattningar. Vi har nolltolerans mot diskriminering och trakasserier av alla slag.

7. Hållbar energi för alla

Heba använder digitaliseringens kraft för att ha kontroll i realtid på fastigheterna. Smart förvaltning ger proaktiva åtgärder vilket är både hållbart och effektivt. Alla fastigheter ska hålla energiklass C eller bättre. Driftoptimering, utförda renoveringsprogram och investeringar i det befintliga beståndet minskar energianvändningen. Dessutom ökar bolaget andelen förnybar energi.

8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

På Heba råder likabehandling och samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal. Vi arbetar för att minimera risker för arbetsskador och främjar en trygg och säker arbetsmiljö. Hebas verksamhet bidrar till en fungerande bostadsmarknad och gör det möjligt för människor att skaffa sig ett eget boende och bidra till den ekonomiska tillväxten.

11. Hållbara städer och samhällen

Genom Hebas renoveringsprogram har vi ett långsiktigt ägar- och bevarandeperspektiv med hållbarhet i fokus. Vi skapar förutsättningar för våra hyresgäster att leva hållbart och vi arbetar aktivt med social hållbarhet. Vi utvecklar ungdomsbostäder samt samhällsfastigheter där personer med särskilda behov får ändamålsenliga hem.

12. Hållbar konsumtion och produktion

Hebas fastigheter byggs för att hålla under en lång tid framöver och Heba har ett tydligt hållbarhetsfokus i alla fastighetsutvecklingsprojekt. Vi minskar vattenförbrukningen, har gått över till elfordon och ställer höga krav på miljöprestanda vid nyproduktion. Vi väljer material med omtanke, tar hand om vårt avfall och minskar fastigheternas energianvändning.

13. Bekämpa klimatförändringarna

På sikt ska Heba inte påverka klimatet negativt. Senast år 2030 ska vår förvaltning vara klimatneutral och hela verksamheten ska vara klimatneutral senast år 2045. Det är en resa vi måste göra tillsammans med våra leverantörer, samarbetspartners och hyresgäster.

15. Ekosystem och biologisk mångfald

Heba är huvudsponsor av Stockholms stads utsättning av lax och havsöring i Stockholms vatten. Så bidrar vi till levande djur- och naturliv och bevarad biologisk mångfald i regionen. Vid nyproduktion och förvaltning bygger vi med hänsyn till grönytefaktor med mera.



Introduktion

Omvärld, mål och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Våra fastigheter	43
Fastighetsutveckling	47
Projekt	50
Samarbetsprojekt	52
Risker	53
Värdering	58
Marknadsvärdering	60
Hebas aktie	62
Kapitalstruktur och finansiering	64

Bolagsstyrning

Rapporter

Övrigt



Verksamhet

Vad är väl en fest på slottet, mot en egen fin lägenhet?

Capella 2
Plats: Tullinge
Antal lägenheter: 155
Boendeform:
Ungdomsbostäder
Byggår: 2018

Våra fastigheter

Heba har ett modernt fastighetsbestånd i attraktiva lägen i Stockholmsregionen och Mälardalen. Vi är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar hyresbostäder och samhällsfastigheter med inriktning vård- och omsorgsboenden. Fastigheterna förvaltar vi i egen regi, vilket gör förvaltningen kostnadseffektiv och kundnära. Hos Heba får hyresgästerna hållbara och trygga boenden att trivas i under livets olika faser. Med digitaliseringens kraft har vi kontroll på fastigheterna i realtid, vilket gör att vi kan agera hållbart och effektivt. Vi lever enligt våra kärnvärden – närvarande, engagerade och trygga.

Total uthyrningsbar area per 31 december 2025, kvm

262 000 (263 400)

Hyreslägenheter

andel av total uthyrningsbar area

3 092 (3 110)

72%

Lägenheter vård och omsorg

andel av total uthyrningsbar area

825 (825)

22%

Lokaler

andel av total uthyrningsbar area

118 (117)

6%

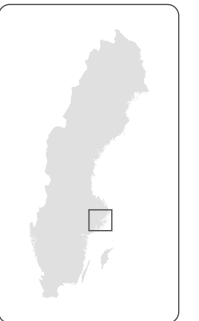
Moderna fastigheter på attraktiva lägen i Stockholm och Mälardalen

Heba äger och förvaltar en modern fastighetsportfölj som består av bostäder och samhällsfastigheter med vård- och omsorgsboenden i attraktiva lägen i Stockholmsregionen och Mälardalen. Fastigheterna ligger i huvudsak nära spårbunden trafik.

Vi finns i 13 kommuner från Nynäshamn i söder till Uppsala i norr och Enköping i väster, max en timmes resa från centrala Stockholm. Merparten av fastigheterna ligger inom Stockholms stad med kranskommuner.

Majoriteten av fastigheterna är nyproducerade eller renoverade. Endast två fastigheter om totalt 98 lägenheter återstår i Hebas renoveringsprogram.

Fakta om Hebas fastigheter hittar du i fastighetsförteckningen





Sonfjället 1, Norra Djurgårdsstaden



Våra bostadsfastigheter finns på följande platser i Stockholmsregionen och Mälardalen

Hyresfastigheter

Enköping

Huddinge

Lidingö

Norrtälje

Nynäshamn

Salem

Sollentuna

Stockholm

Täby

Uppsala

Vallentuna

Österåker

Nyproduktion

Axelsberg

Farsta

Hägersten

Nynäshamn

Skarpnäck

Skärholmen

Ungdomsbostäder

Hökarängen

Tullinge

[Läs mer, extern länk](#)

Bostadsfastigheter

Våra fastigheter hittar du i centrala lägen, med goda kommunikationer och max en timmes restid från Stockholm. Vi bygger nytt, vi bygger om och vi anpassar vårt helhetserbudande för att hela tiden vara en bra, närvarande och hållbar hyresvärd.

Unga har idag extra svårt att komma in på bostadsmarknaden. För att underlätta erbjuder Heba ungdomsbostäder för dig som är mellan 18 och 25 år.



Årstadalsskolan, Liljeholmen

Samhällsfastigheter, inriktning vård- och omsorgsboenden

Heba investerar i nybyggda vård- och omsorgsboenden för att möta den ökade efterfrågan och för att erbjuda en tidsenlig boendestandard för äldreboenden. Vi äger 14 samhällsfastigheter där samtliga är byggda efter 2010 och ytterligare två är i produk-

tion. Samhällsfastigheterna är uthyrda på 15–20-åriga hyresavtal till välrenommerade privata aktörer och kommuner som exempelvis Attendo, Stockholms sjukhem, Vardaga, Frösunda omsorg, Salems kommun och Stockholms stad.



Samhällsfastigheter

Tärnö 1, Farsta

Årstadalsskolan 5, Liljeholmen

Krusmyntan 1, Tyresö

Krusmyntan 2, Tyresö

Vinfatet 6, Sollentuna

Fuxen 2, Täby

Parken 6, Salem

Svänghjulet 4, Täby

Österåker Näs 7:7, Österåker

Vallentuna Åby 1:167, Vallentuna

Alen 3 Vårdboende, Norrtälje

Äppelträdgården 1, Täby

Gränby 10:6, Uppsala

Enköping Romberga, Enköping

[Läs mer, extern länk](#)

Fastighetsutveckling

Fastighetsutveckling är en central del av Hebas strategi för att skapa långsiktig och hållbar tillväxt. Genom projektutveckling och en tydlig byggmästarstrategi utvecklar Heba bostäder och vård- och omsorgsboenden som bidrar till stabila kassaflöden, kontrollerad risk och långsiktigt värdeskapande.

Hållbarhet är integrerad i hela utvecklingskedjan och omfattar klimathänsyn, resurseffektivitet, trygga boendemiljöer och god styrning.

Tillväxten sker genom nyproduktion via byggrätter och markanvisningar samt genom förvärv av bostadsfastigheter och vård- och omsorgsboenden. Egna nyproduktionsprojekt ger Heba möjlighet att uppnå högre avkastning på investerat kapital och samtidigt säkerställa att fastigheterna uppfyller bolagets krav på hållbarhet, utformning och förvaltning. Hebas fastighetsbestånd är modernt, med endast ett fåtal lägenheter kvar i det långsiktiga renoveringsprogrammet.

Långsiktigt byggande med låg klimatpåverkan

Hebas nyproduktion präglas av noggrant genomtänkta projekt sett till ekonomi, förvaltning och genomförbarhet med hög marknadsanpassning och höga hållbarhetsambitioner. Husen ska stå länge, vara förvaltningseffektiva och ha låg energianvändning. Den samlade erfarenheten från Hebas digitali-

seringsarbete inom förvaltningen appliceras direkt i nyproduktion. Dessutom kan bolaget med det egenframtagna konceptet, Hebahuset, både säkerställa kvalitén för ett bostadsprojekt och möjliggöra ett lågt klimatavtryck under produktionsfasen.

Marknad och läge

För att säkerställa ekonomiskt hållbara projekt anpassas läge och bostadsutformning till marknadens förutsättningar. Noggranna analyser av geografiska läget sker innan investering. Heba tittar efter mikrolägen där marknaden kan bära de hyror som krävs för att kalkyler ska gå ihop. I lägenhetsfördelning eftersträvar bolaget en mix av ettor till femmor med effektiva planlösningar. Större lägenheter är idag efterfrågade, något Heba sedan länge tagit i beaktning i nyproduktionen. För att attrahera hyresgäster krävs trivsamma och funktionella lägenheter nära kommunikationer.

JV – strategiska samarbeten som möjliggör tillväxt

Strategiska samarbeten och joint venture-projekt är en viktig del av Hebas tillväxtmodell. Genom att gå in i projekt i ett senare skede av planprocessen, ofta med färdig detaljplan och säkerställt genomförande, kan Heba minska risk och snabbare nå intäktsgenererade faser. Samarbetena ger Heba möjlighet att

växa trots en relativt liten organisation och skapar värde i förtroendefulla partnerskap. Projekten omfattar olika upplåtelseformer och fastighetstyper i Stockholmsregionen.

Vård- och omsorgsboenden – stabilitet i portföljen

Heba äger och förvaltar en modern portfölj av bostäder och samhällsfastigheter med inriktning vård- och omsorgsboenden i attraktiva lägen i Stockholmsregionen och Mälardalen. Kombinationen av bostäder och vård- och omsorgsfastigheter bidrar till en balanserad portfölj med stabila intäkter, där vård- och omsorgsfastigheter utgör cirka 30 procent av driftnettot.

Investeringar och nyproduktionsportfölj

Under 2025 uppgår den totala investeringsvolymen till 277 mkr. Förvärv har under året skett av ett vård- och omsorgsboende i nyproduktion i Norrtälje. Heba har också startat ett samriskbolag i JV-form tillsammans med Peab för utvecklingen av vård- och omsorgsboendet Villa Primus på Lilla Essingen i Stockholm. Under året har en fastighet med kommande renoveringsbehov sålts för ombildning till bostadsrätter.

Nyproducerade fastigheter har generellt lägre driftkostnader och högre avkastning jämfört med

Antal lägenheter i nyproduktion vid utgången av 2025

1 590

Hebas totala investering under 2025, mkr

277

äldre fastigheter. Vid utgången av 2025 omfattar Hebas nyproduktionsportfölj cirka 1 590 lägenheter. Cirka 424 drivs i egen regi i olika skeden från detaljplan till produktion. 1 000 lägenheter i hyresbostads- och bostadsrättsprojekt drivs i JV med Åke Sundvall. 166 lägenheter i vård- och omsorgsboende drivs i JV med Peab.

Rätt projekt i rätt lägen. Då satsar Heba.

Nyproduktion är en förutsättning för tillväxt. Och nu börjar förutsättningarna för ekonomiskt hållbara investeringar i rätt lägen att komma på plats.



Henrik Fernström

Roll på Heba: Chef Fastighetsutveckling
Anställd sedan: 2017.
Tidigare arbetsgivare: CA Fastigheter AB,
Locum AB.
Utbildning: Högskoleingenjör Uppsala
Universitet.
Född: 1984.

De senaste årens "kostnadschock" har fått många fastighetsbolag att tveka inför nybyggnation. Den har berott på skyhögt inflation och höga räntor, entreprenadkostnader som på kort tid ökat med 25 procent och sänkta fastighetsvärden som följd. Men förutsättningarna börjar ändras och många kurvor inklusive hyresprissättningen pekar nu åt rätt håll. Läget börjar bli bra för den som är långsiktig och tänker konceptuellt. Det gäller dock att hitta lägen där marknaden kan bära den hyra som krävs för att nå rimlig avkastning på investeringen.

Kortad startsträcka med JV

Henrik Fernström, Chef Fastighetsutveckling, berättar om projektet Villa Primus på Lilla Essingen som ett exempel på hur Heba genererar tillväxt.

"Vi har startat ett samriskbolag, ett så kallat JV, tillsammans med Peab som ska uppföra Villa Primus. Fastigheten kommer innehålla 160 boendeenheter för vård och omsorg och ett antal LSS-lägenheter. 2028 ska allt stå färdigt och redan nu är ett 20-årigt avtal tecknat och klart med vårdkoncernen Ambea som varit med och planerat utformningen. Vi kommer in i ett skede där genomförandet ska ske och slipper därmed lång process med detaljplan. Vi får avkastning på investeringen tidigare, och det här ger oss möjlighet att växa trots vår relativt lilla organisation."

Marknadsmässigt gör Heba en välplanerad och långsiktig satsning på äldreboenden. Enligt prognoser kommer antalet personer över 80 år i Stockholm att öka med 50 procent de kommande fem åren. När det gäller geografiskt läge så är det unikt att etablera en nybyggd fastighet för vård- och omsorgsboende innanför tullarna i Stockholm, vilket är fallet med Villa Primus.

Marknad och läge avgör

All nyproduktion handlar om marknad och läge. Innan lågkonjunkturen gick det att bygga hyresrätter i lägen som idag är utmanande. Priset på pengar var lågt vilket drog upp fastighetsvärden och möjliggjorde mycket offensiva projektkalkyler. Idag är marknaden i ett nytt läge och har börjat återhämta sig. De nyproduktionshyror som nu krävs gör att läget och produkten är avgörande. Det handlar till exempel om att ha en lägenhetsfördelning som efterfrågas av marknaden. Heba har sedan många år arbetat med en mer balanserad mix av enrummare upp till fem rum och kök, och efterfrågan på större lägenheter ökar. Utöver det krävs också hållbara fastigheter förvaltningsmässigt, ekonomiskt samt inte minst ur ett miljöperspektiv. För att attrahera hyresgäster krävs trivsamma, funktionella lägenheter och närhet till kommunikationer, service och rekreationsytor.

"AI kortar ledtiderna vilket minskar kostnaderna för oss och gör det möjligt att snabbt och enkelt testa olika koncept"

Dit är vi på väg

I en marknad där läget är mer avgörande ökar konkurrensen om byggrätter.

"Även här kommer Hebas digitalisering in. Heba ligger i framkant i digitaliseringen av förvaltningen, men mycket är på väg att ske även inom nyproduktion. AI används genom att tidigt sammanställa analyser och utformningskoncept av nyproduktion för att hitta möjliga och genomförbara projektidéer. AI kortar ledtiderna vilket minskar kostnaderna för oss och gör det möjligt att snabbt och enkelt testa olika koncept.", säger Henrik Fernström.

Projekt

Heba utvecklar fastigheter i attraktiva lägen i Stockholmsregionen och Mälardalen – antingen i bolagets egen regi, med samarbetspartners eller tillsammans med externa leverantörer. Under 2025 uppgår Hebas projektportfölj till 1 590 lägenheter belägna i olika geografiska områden. Av dessa utvecklas 1 166 tillsammans med samarbetspartners.

Källberga, Nynäshamn

Källberga är ett helt nytt naturnära bostadsområde i Nynäshamns kommun som fullt utbyggt kommer att rymma 800 bostäder kring en bykärna med verksamheter, samhälls-service, butiker, skola. Här finns det småskaliga och naturnära i en spännande och ny form där ekologisk och social hållbarhet står i centrum. I projektet Smedjan i Källberga byggs just nu 128 hyreslägenheter. Byggstart ägde rum hösten 2024 med planerat färdigställande 2026–2027. Uthyrningen startar våren 2026. Projektet är Hebas första etablering i Nynäshamn, i ett attraktivt läge nära centrala Nynäshamn och med pendlings-möjlighet till Stockholm.



Investeringar

Fastighet	Ort	Antal lgh	Fastighetsslag	Tillträde	Produktionsstart	Färdigställandeår	Upparbetad investering (mkr)	Bedömd investering (mkr)	Bedömt driftnetto (mkr)
Sparven 3–5	Norrtälje	60	Vård- och omsorgsboende	Hösten 2026	2025	2026	0	230	11,2
Källberga (Sittesta 2:48, 2:49 och 2:53)	Nynäshamn	128	Hyresbostäder	Nov 2022	2024	2026	283	450	17,1
Skridskon	Västertorp	48	Hyresbostäder		2025	2027	0	160	7,6
Spöksonaten	Axelsberg	49	Hyresbostäder		2026	2028	0	170	8,1
Stora Sköndal	Sköndal	150	Hyresbostäder		2027	2028	0	550	25,5
Villa Primus	Lilla Essingen	166	Vård- och omsorgsboende	Dec 2025	2025	2028	0	830	37,3
Tärnö	Farsta	139	Hyresbostäder		2028	2029	0	430	19,0
Total		740					283	2 820	125,8



Skridskon, Västertorp



Spöksonaten, Axelsberg

Skridskon, Västertorp

I Västertorp har Heba drivit en detaljplan på en befintlig fastighet för att möjliggöra nyproduktion av 48 lägenheter på egen mark. Detaljplanen har vunnit laga kraft och produktionsstart ägde rum i slutet av 2025. Den nya fastigheten kommer ligga intill centrumgatan i Västertorp med närhet till service, affärer och tunnelbana. Här ska vi bygga attraktiva bostäder i en hållbar fastighet som kommer miljöcertifieras enligt Svanen.

Filipstadsbacken, Farsta

Heba tilldelades markanvisning 2022 för tre miljöcertifierade fastigheter intill Hebas befintliga fastighet Kv. Tärnö. Detaljplanen drivs tillsammans med Familjebostäder, Byggvesta och Nordr. Planen möjliggör cirka 500 nya bostäder, förskola och mobilitetshus. Läget är utmärkt med närhet till tunnelbana och pendeltåg, intill fina parkområden. Ambitionen i Hebas del av detaljplanen är att uppföra cirka 140 hyreslägenheter.

Sparven, Norrtälje

Heba har under 2025 tecknat avtal med Credentia om förvärv av ett vård- och omsorgsboende i nyproduktion centralt beläget i Norrtälje. Produktion pågår och tillträde planeras ske hösten 2026. Fastigheten kommer inrymma 60 vårdlägenheter. Fastigheten är fullt uthyrd och det 15-åriga hyreskontraktet med Attendo löper till och med 2041. Fastigheten, med beteckning Sparven 3, 4 och 5, ligger i Norrtälje centrum 600 meter från Norrtälje busstation med närhet till butiker och service. Vård- och omsorgsboendet är utvecklat av Credentia och uppförs enligt en hög hållbarhetsprofil med Miljöbyggnad Silver, solceller, centralvärme, FTX och återbrukade fönster.

Spöksonaten, Axelsberg

Heba tilldelades markanvisning 2022 för en ny fastighet med 85 lägenheter intill Hebas befintliga fastighet Kv. Spöksonaten. Läget är utmärkt med goda kommunikationer, samhällsservice och naturnära intill Mälaren. Projektet består av två huskroppar och där parkering löses med befintliga parkeringsplatser i en av Hebas fastigheter. Projektet är i detaljplaneskede. Fastigheten kommer miljöcertifieras med ambitionen att minska klimatavtrycket under uppförandet.

Samarbetsprojekt

Heba vill skapa värde för ägare och samhälle genom förtroendefulla partnerskap. Under 2025 har samarbetet med Åke Sundvall Byggnads AB i samägda bolag (50/50) fortsatt och ett nytt samarbetsavtal (50/50) har inletts med Peab. I samarbetsprojekten ingår en variation av upplåtelseformer och fastigheter av olika karaktär i Stockholm.



Villa Primus, Lilla Essingen

Peab

Villa Primus, Lilla Essingen

Heba har under 2025 ingått ett joint venture-avtal med Peab för utvecklingen av vård- och omsorgsboendet Villa Primus på Lilla Essingen i Stockholm. Projektet rymmer 160 boendeenheter i vård- och omsorgsboendet, ett LSS-boende med sex platser samt en mindre lokal i entréplan. Byggnationen beräknas stå klar under 2028. Målsättningen är att Heba förvärvar den färdigställda fastigheten vid projektets färdigställande. Hyresavtal har tecknats med Ambea-koncernen för både äldreboende och LSS och löper på 20-åriga hyreskontrakt. Vård- och omsorgsboendet är utvecklat av Peab och uppförs enligt en hög hållbarhetsprofil med certifiering enligt Miljöbyggnad Silver 4.0.

Åke Sundvall

Stora Sköndal

I Stora Sköndal i södra Stockholm börjar en ny stadsdel växa fram. Heba och Åke Sundvall kommer via ett samägt bolag driva och äga ett projekt om cirka 600 bostäder i den nya stadsdelen. Av dessa bostäder är cirka 260 hyresrätter och 340 bostadsrätter. Projektet är del av den andra etappen i utvecklingen av Framtidens Stora Sköndal, som innefattar totalt cirka 1 400 bostäder. Detaljplanen väntas vinna laga kraft första halvåret 2026. När Stora Sköndal står klar runt 2035 ska stadsdelen rymma cirka 4 500 bostäder och 1500 arbetsplatser. Stadsdelen utformas utifrån en idé om social hållbarhet där inkludering, variation och närhet till grönska och vatten står i centrum. Det ska bli en stadsdel byggd för möten och gemenskap, med varierad arkitektur, ett starkt fokus på miljömässig hållbarhet och där ny teknik används för att skapa livskvalitet. Projektet går helt i linje med Hebas vision, att vara bäst i Sverige på att skapa trygga och attraktiva bostäder och livsmiljöer.

Samarbeten

Fastighet	Ort	Antal lgh	Fastighetsslag	Förvärv	Produktionsstart	Färdigställande år	Bedömd investering, mkr ¹⁾
Vårbergstoppen	Vårberg	300	Hyresrätter	Okt 2020	Kv 2 2021	2024/2025	800
Stora Sköndal	Sköndal	260 340	Hyresrätter Bostadsrätter	Nov 2020			2 000
Skärgårdsskogen	Skarpnäck	100	Bostadsrätter	Sep 2021			250
Stockholm Primus 2	Lilla Essingen	166	Vård- och omsorgsboende	Dec 2025	Kv 3 2025	2028	830
Total		1166					3 880

¹⁾ Varav Hebas andel motsvarar 50 procent.

Risker

Strategiska risker

Risk	Hantering
<p>Värdering av fastigheter Fastigheternas marknadsvärde varierar bland annat beroende på det ekonomiska läget och ränteläget. Förändringar i marknadens avkastningskrav får stor resultatpåverkan.</p>	<p>För att få ett rättvisande marknadsvärde internvärderas 2/3 av fastighetsbeståndet och externvärderas 1/3 av fastighetsbeståndet vid varje kvartalsbokslut. Vid årsbokslutet externvärderas koncernens samtliga fastigheter. Fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga skeden internvärderas alltid.</p>
<p>Varumärke Ett starkt varumärke kännetecknas av medvetenhet, tydlighet och enhetlighet hos medarbetare och marknaden. Ett starkt varumärke bidrar till att bolaget kan uppfylla sina affärs mål. Skulle varumärket förknippas med oönskade egenskaper finns risken att vår tillväxt påverkas negativt.</p>	<p>Vi arbetar kontinuerligt med att kommunicera bolagets övergripande budskap i olika kanaler, både internt och externt. Vi arbetar förebyggande med företagskulturen bland annat genom vår Uppförandekod som samtliga medarbetare tar del av som vägledning. Vi utvecklar kontinuerligt våra kanaler för att vara tillgängliga och tidsenliga. Vi är proaktiva vad gäller hantering av potentiellt känsliga frågor som skulle kunna skada varumärket.</p>

Heba är ett stabilt företag med en låg riskprofil. Det beror bland annat på att bolaget har hög soliditet, ett långsiktigt ägarperspektiv, bostads- och samhällsfastigheter med låg vakans, fokus på kärnverksamheten, och en effektiv egen fastighetsförvaltning. Nedan presenteras några av de riskområden som kan påverka verksamheten.

Risk	Hantering
<p>Digitalisering Vi behöver ständigt nya innovationer och teknik som kan förbättra och effektivisera vårt dagliga arbete. Att möta våra intressenters förväntningar och behov är av stor vikt för att kunna bedriva verksamheten framgångsrikt. Om vi inte följer med i den digitala utvecklingen kan vi ha svårt att attrahera framtidens medarbetare.</p>	<p>Vi har en vision av ett önskat framtidsscenario. Vi organiserar verksamheten i riktning mot digitaliserad vardagsförvaltning, det vill säga digitaliseringen ses som en självklar grundpelare i allt arbete för samtliga medarbetare. Vi lägger resurser på omvärldsbevakning och hämtar inspiration från branschen. Vi genomför pilotprojekt för att i drift kunna utvärdera system och teknik.</p>
<p>Tillväxt Ett av Hebas strategiska mål är att fortsätta växa i Stockholmsregionen och Mälardalen. För att göra det krävs marknadsanvisningar för nybyggnad, god marknadskännetid, rätt hyresnivåer och välfungerande samarbeten. En fortsatt risk är att kommunerna inte möter behovet av vård- och omsorgsbostäder då befolkningen blir allt äldre. Nya bostäder är en del av uppdraget för bolaget.</p>	<p>Ett gemensamt arbetssätt med öppen och nära dialog med våra samarbetspartners fastställer att vi jobbar mot samma mål och främjar kompetensutväxling. Tillsammans skapar vi möjligheter att vinna markanvisningstävlingar och uppnå rätt hyresnivåer. Vi kommunicerar tillsammans med andra aktörer om behovet av omsorgsbostäder.</p>

Operativa risker

Risk	Hantering
<p>Hyresintäkter 73 procent av Hebas hyresintäkter kommer från bostads- hyresgäster. Stockholmsregionen och Mälardalen svarar för koncernens samtliga hyresintäkter. Eftersom hyresnivån förhåller sig till den förhandlade bruksvärdeshyran påverkas Hebas intäkter till stor del av dessa hyresförhandlingar.</p>	<p>Heba arbetar för en mer konsekvent hyressättning som bättre motsvarar hyresgästernas värderingar och preferenser. Heba har som strategi att finnas i attraktiva lägen där stor efterfrågan av hyresrätter finns, vilket gör att vi på sikt kan förbättra hyresnivån. Med en effektiv uthyrning i egen regi minskar risken för vakanser. Med ett snart helrenoverat eller nybyggt bestånd med nyförhandlade hyror ökar hyresintäkterna.</p>
<p>Vakanser Heba ägde vid årsskiftet 2025/2026 14 samhällsfastigheter och är i övrigt ett renodlat bostadsbolag med ett homogent fastighetsbestånd. En hög vakansgrad på bostäder skulle därför påverka Hebas resultat negativt.</p>	<p>Efterfrågan på hyresbostäder i Stockholmsregionen är väldigt hög och bedöms vara fortsatt hög inom överskådlig framtid. Heba har en fortsatt mycket låg vakansgrad, 0,11 procent för bostäder och 0,31 procent för lokaler. Samhällsfastigheterna är uthyrda på 15- och 20-åriga hyresavtal till kommuner och etablerade äldrevårdsföretag.</p>
<p>Fastighetskostnader Hebas enskilt största driftkostnadspost är värmekostnaden jämte de ökade vattenavgifterna. Övervägande del av fastighetsbeståndet är anslutet till fjärrvärmnätet. Värmekostnaderna utgör ungefär 11 procent av de totala driftkostnaderna. Dessa kan variera kraftigt år från år beroende på väderlek och energipris.</p>	<p>Värmeanläggningarna i merparten av Hebas fastigheter är mycket moderna och samtliga har fjärrövervakade driftundercentraler. Heba arbetar kontinuerligt med att reducera energianvändningen i fastigheterna bland annat genom effektiva energiinvesteringar och optimering av tekniska installationer. Bolaget genomför även installation av alternativa energikällor såsom solcellsanläggningar i kombination med bergvärme. Totalt tretton fastigheter använder bergvärme som huvudsaklig värmekälla.</p>

Finansiella risker

Risk	Hantering
<p>Finansieringskostnader Ökade finansieringskostnader utgör risken för negativ påverkan på bolagets finansiella ställning till följd av förändrade marknadsförutsättningar, så som stigande marknadsräntor eller försämrade förutsättningar på kapitalmarknaden. Hebas exponering mot kreditmarknaden uppgick per årsskiftet 2025/2026 till 6 474,2 mkr vilket motsvarar en belåningsgrad om 46,2 procent av fastigheternas marknadsvärde.</p>	<p>Hebas finanspolicy reglerar hur finansiella risker ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. Heba driver ett aktivt arbete för att reducera bolagets ränterisk och skapa en jämn förfallostruktur i skuldportföljen. Detta genom räntesäkring på derivatmarknaden, användning av diversifierade finansieringskällor samt genom att utöka bolagets gröna finansiering. Löpande uppföljning genomförs av företagsledning, finanskommitté och styrelse. Finansieringskostnaden ligger på 2,7 procent, räntebindningstiden på 2,3 år och räntetäckningsgraden är 2,2 gånger. Heba har en long-term issuer credit rating med betyget BBB, Stable outlook, av Nordic Credit Rating.</p>
<p>Nya regleringar och styrmedel Ett mer omfattande regelverk inom hållbarhet med skärpta krav på energiprestanda, klimatdeklarationer, rapportering samt potentiella skatter, avgifter och andra restriktioner kan påverka bolagets ekonomiska möjlighet att vårda beståndet. För Heba kan förändringar i lagstiftning eller myndighetskrav medföra ökade investeringskostnader, högre driftkostnader samt behov av anpassningar i befintligt bestånd och pågående projekt, vilket kan påverka lönsamhet och kassaflöde.</p>	<p>Heba hanterar denna risk genom löpande omvärldsbevakning av lagstiftning och styrmedel, tidig anpassning av tekniska lösningar och projektkrav samt integrering av regulatoriska krav i investeringskalkyler och affärsplanering. Samarbete sker med bransch och energileverantörer för att minska osäkerhet och möjliggöra kostnadseffektiva lösningar. Genom energieffektiveringar, klimatanpassning och långsiktig finansiell planering, inklusive grön finansiering, bedöms Heba ha god förmåga att hantera ökade krav och begränsa negativ finansiell påverkan.</p>

Geopolitiska risker

Risk	Hantering
<p>Ökade kostnader</p> <p>Omvärldsläget präglas av osäkerhet kopplat till krig i närområdet, handelskonflikter, energiförsörjning samt ökade säkerhetspolitiska spänningar. Hebas exponering mot direkta geopolitiska risker bedöms som begränsad. Indirekt påverkas resultat och investeringsförutsättningar via finansmarknad, byggkostnader och IT-säkerhet.</p>	<p>Hebas affärsmodell med långsiktigt ägande av bostadsfastigheter, låg vakansgrad och stabila kassaflöden innebär en relativt begränsad direkt exponering. Bolaget bevakar och arbetar förebyggande för att hantera inflationsförväntningar och centralbankers räntebeslut, ökade bygg- och produktionskostnader och energipriser. Se vidare finansiella risker ovan.</p>
<p>IT- och cybersäkerhet</p> <p>Det säkerhetspolitiska läget innebär ökad risk för cyberangrepp mot samhällsviktiga funktioner och fastighetsinfrastrukturen. Det kan ske genom dataintrång, driftstörningar och integritetsincidenter. För Heba handlar det mer specifikt om påverkan på olika fastighetssystem som bl.a. kan leda till kostnadsdrivande driftstopp.</p>	<p>Heba arbetar aktivt och systematiskt med att stärka IT- och cybersäkerheten genom övervakning av fastighetssystemen, kontinuerlig säkerhetsuppdatering samt utbildning av medarbetare. Beredskap, incident- och återställningsplaner finns för att säkerställa kontinuitet vid eventuella driftstörningar.</p>
<p>Kriser och beredskap</p> <p>Heba påverkas indirekt av förändrade krav på civil beredskap. Skyddsrum, reservkraft och robust fastighetsdrift är delar av den fysiska riskhanteringen. Risken för direkt fysisk påverkan bedöms som låg, men beredskapskrav kan innebära ökade kostnader och investeringar.</p>	<p>Heba har utifrån inventering i närtid säkerställt att befintliga skyddsrum uppfyller myndighetskrav och kan tas i bruk vid behov. Skyddsrummen är MCF-kontrollerade (Myndigheten för Civilt Försvar) och godkända. För vård- och omsorgsfastigheter har bolaget investerat i kyla för att de boende ska klara längre perioder av värmeboljor.</p>

Hållbarhetsrisker

Risk	Hantering
<p>Medarbetare</p> <p>Medarbetarna är bolagets viktigaste tillgång. På Heba ska medarbetarna må bra och trivas på jobbet. Skulle Heba tappa i attraktionskraft som arbetsgivare och därmed få svårigheter att rekrytera, behålla och utveckla medarbetare skulle det kunna leda till stora negativa följder för verksamheten.</p>	<p>Hebas uppförandekod är baserad på bolagets kärnvärden och ger tydliga riktlinjer för hur verksamheten ska bedrivas. Varje medarbetare har en individuell utbildningsplan för att kunna utvecklas tillsammans med bolaget, planen följs upp vid det årliga medarbetarsamtalet. Sedan 2022 har Heba ett internt utbildningsprogram som säkerställer kunskapsutveckling. Medarbetarundersökningar genomförs vartannat år och fångar upp förbättringspunkter. Resultatet från 2025 uppgick till 4,2 (4,1) i en 5-gradig skala. Ny undersökning kommer genomföras under 2026.</p>
<p>Kundnöjdhet</p> <p>Heba ska vara närvarande och tillgängliga för hyresgästerna. Att vara hyresgäst hos Heba innebär en trygghet och trivsamt bostad och att få hjälp när det behövs. Ett bredare missnöje hos hyresgästerna skulle skada Hebas varumärke och leda till hög omsättning.</p>	<p>Heba strävar efter att vara tillgängliga och närvarande för att hyresgästerna ska känna sig trygga i sina hem samt få snabb återkoppling och hjälp när det behövs. Tillsammans med hyresgästerna skapas initiativ som trygghetsvandringar och främjar miljöengagemang. Heba utför kundenkäter vartannat år eller sex månader efter ett renoveringsprojekt och nyproduktion. Samtliga fastigheter med ett trygghetsindex under 80 procent har en dokumenterad åtgärdsplan. Trygghetsindex för undersökningen 2025 uppgick till 87,9 procent (87,4). Serviceindex uppgick till 85,3 procent (85,7). Ny undersökning kommer genomföras under 2027.</p>
<p>Mänskliga rättigheter, antikorrupcion och leverantörsrisker</p> <p>Hebas verksamhet involverar ett flertal aktörer och underleverantörer, i synnerhet i samband med nybyggnadsprojekt. Missförhållanden, i form av exempelvis brott mot mänskliga rättigheter och eventuella konkurser hos leverantörer i värdekedjan kan medföra, förutom störningar i Hebas verksamhet, allvarliga konsekvenser för individer.</p>	<p>Hebas hållbarhetspolicy säkerställer och ligger till grund för att bolagets verksamhet bedrivs på ett ansvarsfullt sätt. Alla medarbetare utbildas årligen i bolagets uppförandekod tillsammans med antikorrupcion- och hållbarhetspolicy. Heba tillämpar Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer och genomför revisioner för att säkerställa att leverantörer och underleverantörer agerar etiskt korrekt. För att upptäcka oegentligheter finns en visselblåsarfunktion som sköts av en tredje part.</p>

Hållbarhetsrisker, forts.

Risk	Hantering
<p>Miljörisiker kopplade till nyproduktion</p> <p>När Heba bygger nytt ska bygget liksom byggnaden vara anpassade till framtidens klimat- och miljöbehov, vilket behöver säkerställas. Utan kontroll på hur bolagets nyproduktion belastar klimatet kommer bolaget varken klara av nutida eller framtida krav.</p>	<p>All nyproduktion ska miljöcertifieras enligt miljöbyggnad silver eller bedömd motsvarande nivå och ha en energianvändning 20 procent under rådande BBR-krav. Material som används måste väljas utifrån ett hållbarhetsperspektiv och vara godkända enligt Byggsvarubedömningen, eller utifrån bolagets egen Hebastandard med godkända produkter. Varje nytt projekt ska från år 2025 ha en halverad klimatpåverkan från byggprocessen, utifrån rådande referensvärde framtaget av Boverket. Vid varje projekt ska en extern miljöcontroller granska att Heba följer miljöprogram och de krav som ställs. Genom att öka förståelsen för hur den indirekta klimatpåverkan ser ut, ska bolaget agera och hantera brister och möjligheter som uppstår.</p>
<p>Miljörisiker kopplade till renoveringsprogram</p> <p>De få fastigheter som kvarstår att renovera i Hebas bestånd är mellan 50–70 år gamla och kräver åtgärder för att kunna fungera väl. Bolaget behöver renovera med hänsyn till framtiden. Heba behöver beakta hur material och metoder som används idag kan visa sig vara undermåliga framöver. I annat fall finns en risk att fastigheterna inte uppnår framtidens energikrav eller intressenternas önskemål och behov.</p>	<p>När Heba renoverar saneras fastigheten på gamla inbyggda miljöskulder. Liksom vid nyproduktion finns en extern miljöcontroller och ett miljöprogram under hela projektet som kvalitetssäkrar arbetet. Inför varje renovering genomförs en återbruksinventering för att minimera avfall och spara resurser. Heba analyserar och sorterar det avfall som uppstår och följer upp med rapporter varje kvartal. Målet är att allt material som kan återvinnas, ska göra det. De nya produkterna i husen är godkända enligt Byggsvarubedömningen eller följer Hebastandard. Heba genomför åtgärder som förbättrar energiprestandan såsom fönsterbyten, tilläggsisolering och byte av ventilationsaggregat, beslut som ska tas tillsammans med beaktning av produkternas klimatpåverkan.</p>

Risk	Hantering
<p>Miljörisiker kopplade till förvaltning</p> <p>Det dagliga förvaltningsarbetet med fastigheterna medför situationer som på olika sätt kan påverka människa och miljö. Heba behöver vara medveten om hur bolaget kontrollerar och hanterar miljörisiker som uppstår i det dagliga arbetet hos förvaltningsteamet.</p>	<p>Genom Hebas driftcertifiering HållFast följs årligen arbetet med rutiner och egenkontroller upp. Varje fastighet har en egen förvaltningsplan med en kartläggning av inbyggda miljöskulder. Förvaltningens största post är energianvändning, vilken fjärrstyrs för att ständigt optimera energiprestandan. Heba utvecklar hyresgästernas möjligheter att källsortera och hur bolaget som fastighetsägare kan skapa incitament för att materialåtervinna mer, inte minst plasten. Varje år har Heba som ambition att starta två projekt med installation av energikällor med förnybar energi såsom bergvärme i kombination med solceller.</p>
<p>Risker kopplade till klimatförändringar</p> <p>Klimatförändringarna medför risker kopplade till ökade koldioxidutsläpp och miljöpåverkan i fastighetsverksamheten. Förändrade temperaturer kan leda till högre energibehov för uppvärmning och kylning, vilket ökar utsläpp om inte energi-effektivisering och förnybara energilösningar genomförs. Ökade nederbörds mängder och höjda vattennivåer innebär fysiska risker för fastigheter, såsom översvämningar och fuktskador, vilket kan påverka drift, värde och användbarhet.</p>	<p>Fastighetsbeståndet analyseras årligen utifrån olika klimatscenarier, med hjälp av Länsstyrelsens kartunderlag för klimatanpassning och underlag från Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut (SMHI) samt MCF. De fysiska klimatriskerna bedöms både kort- och långsiktigt för att säkerställa att rätt anpassningar planeras och utförs i tid. Övergripande hållbarhetsmål och klimatrelaterade frågor återfinns i det strategiska arbetet likväl som i det dagliga och är integrerat i verksamheten, till exempel med åtgärder i fastighetsplanen. Analys och målsättning genomförs på kort och lång sikt och följs upp av ledning och styrelse minst en gång per kvartal. Se vidare underlag i tabell på sidan 57.</p>

Klimatförändringar

Risk		Kategori	Modell och måttenhet	Finansiell påverkan
Omställningsrisker	Ökade energikostnader	Kostnader	Total energianvändning (värme, kyla och fastighetsel) uttryckt i GWh, mkr per år.	Energianvändningen 2025 uppgick till 21GWh motsvarande en kostnad om 36,8 mkr.
		Kostnader	Förändrade energikostnader till följd av ökade energipriser med 0,5 kr/kWh. Beräkning utgår från 2025 års energianvändning och mkr/år.	Prisökning om 0,5 kr/kWh skulle resultera i ökad energikostnad om 11 mkr.
		Tillgångar/ Skulder	Investeringar kopplade till att minska energianvändningen och öka andelen förnybar energi.	Under 2025 investerades 20 mkr i anläggningar för förnybar energi. Den beräknade besparingen för de fastigheter med system för förnybar energi uppgår till 60 procent reduktion årligen.
	Ökade kostnader kopplade till regleringar, skatter eller utsläpp	Kostnader	Ökade kostnader för klimatkompensation, baserat på 2025 års kompenserade utsläpp i Scope 1 och Scope 2.	Om priset för klimatkompensation uppgår till 1500 kr/ton motsvarar det en kostnad om 326 tkr.
		Kostnader	Ökade kostnader för byggmaterial om klimatkompensation läggs på inköpspris. 2024 års klimatpåverkan från byggmaterial. (Inga utsläpp under 2025 att utgå ifrån)	Om priset på klimatkompensation uppgår till 1500 kr/ton motsvarar det omkring 600 tkr för klimatpåverkan av byggvaror.
	Ökade vattenkostnader	Kostnader	Total vattenförbrukning under 2025 där pris på vatten antas öka med 50 procent per m ³ /år.	Under året uppgick vattenförbrukningen till 335 000 m ³ , motsvarande en kostnad på 14,9 mkr. Prisökningen skulle innebära ökade vattenkostnader om 7 mkr.

Risk		Kategori	Modell och måttenhet	Finansiell påverkan
Fysiska risker	Fastigheter kommer ligga under vatten på grund av stigande havsnivåer	Tillgångar	Fastigheter som ligger i områden där havsnivåerna bedöms höjas. Uttryckt i intäktsminskning mkr/år. Andel av hyresintäkter utifrån utfall år 2025.	Utfall från analys av hela beståndet. Fyra fastigheter har identifierats där det föreligger risk vid mycket förhöjda vattennivåer. Motsvarar årliga intäkter om 84 mkr, 14 procent av de totala hyresintäkterna 2025.
	Varmare klimat innebär ökat energibehov kopplat till köldmedia	Tillgångar/ Skulder	Behovet av köldmedia ökar, vilket innebär en initial investering för installation samt en årlig kostnadsökning för energi.	Ett av våra vård- omsorgsboenden har ett identifierat behov av köldmedia, motsvarar en investering om 1,5 mkr och ökade energikostnader om 20 tkr/år.
	Ökade regnmängder resulterar i att fastigheter blir temporärt obrukbara	Intäkter	Intäktsbortfall för tomställda lägenheter och lokaler.	Utifrån analys av beståndet föreligger en förhöjd risk hos en fastighet. Intäktsbortfall vid tomställning bedöms till 1,6 mkr.
Kostnader		Kostnader för reparationer ökar, till följd av ökade vattenmängder.	Utifrån analys av beståndet föreligger en förhöjd risk hos en fastighet. Kostnaden för reparation bedöms till 8 mkr.	

Värdering av fastighetsbeståndet

Värderingen av fastigheter i Hebas fastighetsbestånd per 2025-12-31 har utförts av auktoriserade fastighetsvärderare inom Savills Sweden AB och Novier Property Advisors AB.

Transaktionsmarknaden

Hebas fastighetsbestånd är huvudsakligen lokaliserat till Storstockholmsområdet. Transaktionsvolymen för bostadsfastigheter inom Storstockholm uppgick under 2025 till cirka 20,3 miljarder kronor. Detta är en ökning med cirka 6 procent jämfört med året före. Snittet för de senaste tio åren ligger på cirka 22,3 miljarder. De senaste fem åren har volymen för bostadsfastigheter varierat mellan 12,5–69,3 miljarder vilket motsvarar 22–38 procent av den totala transaktionsvolymen inom området. Intresset för segmentet har varit stort och utbudet har under ett flertal år haft svårt att svara upp mot intresset från investerare.

Under 2022 och 2023 bromsades dock transaktionsmarknaden för bostadsfastigheter upp kraftigt som en följd av ett högre kostnads- och ränteläge och en allmän osäkerhet kring de framtida omvärldsförutsättningarna. Ökande transaktionsvolymen under de två senaste åren är ett tydligt tecken på att marknaden nu återhämtar sig och går in i ett mer normaliserat tillstånd. Även om betydande geopolitisk osäkerhet fortfarande kvarstår så har möjligheterna till och villkoren för finansiering stabiliserats och avsevärt förbättrats.

Storstockholms andel av bostadssegmentets totala transaktionsvolym i Sverige uppgår till cirka 49 procent under 2025. Det är en något större andel än året före då andelen var cirka 47 procent men också högre än områdets genomsnittliga andel under senaste 10-årsperioden som är cirka 37 procent. Närmare 60 procent av transaktionsvolymen i Storstockholm 2025 avser nyproduktion. Andelen har ökat jämfört med de två föregående åren då andelen nyproduktion var på nivån 30–35 procent. Det syns

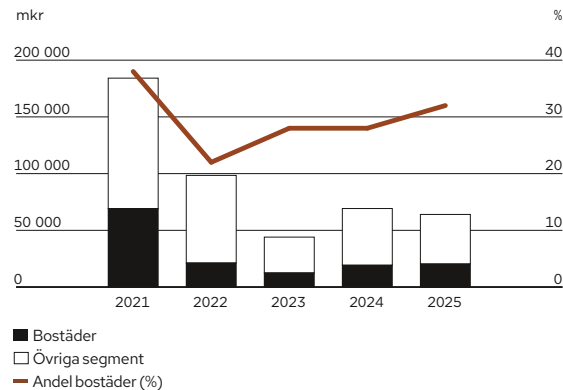
också ett ökat intresse från utländska aktörer för bostadsfastigheter i Storstockholmsområdet. Andelen utländska köpare har ökat från cirka 30 procent 2023 till cirka 57 procent 2025.

Höga priser på bostadsrättsmarknaden och boendes önskemål om att själva kunna påverka sin boendeekonomi- och miljö ger incitament för boende i hyresfastigheter att bilda bostadsrättsföreningar och förvärva de fastigheter där de bor. Bostadsrättsföreningars förvärvsbeslut skiljer sig

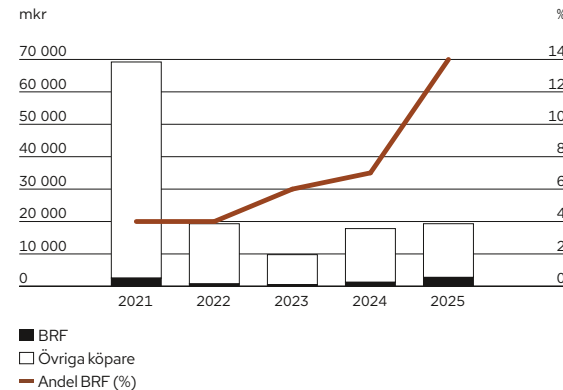
från andra investerare då de istället för att se till en marknadsmässig direktavkastning primärt tittar på boendekostnad och kvadratmeterpris.

Inom Storstockholm svarade bostadsrättsföreningar under 2025 för cirka 2,8 miljarder av segmentets totala volym om 20,3 miljarder vilket motsvarar cirka 14 procent. Andelen är dubbelt så hög som föregående år men ändå låg i ett historiskt perspektiv. Under senaste tioårsperioden har andelen varierat mellan 4–48 procent med ett snitt om cirka

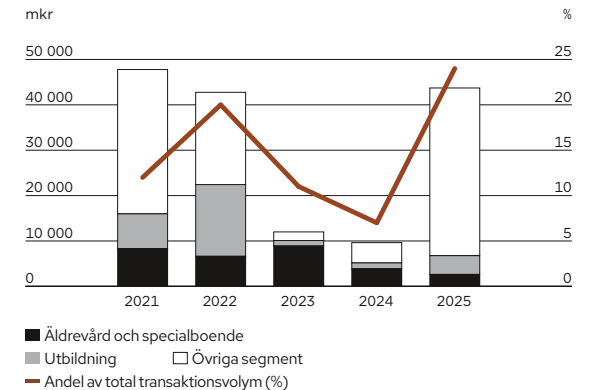
Transaktionsvolym Storstockholm



Transaktionsvolym Storstockholm
Bostadsfastigheter – per typ av köpare



Transaktionsvolym samhällsfastigheter Sverige





Gråalen 1, Norrtälje.

14 procent. Trenden med en minskande andel av transaktionsvolymen för ombildningsaffärer i Storstockholm ser ut att ha brutits de senaste åren.

Andrahandsmarknaden för bostadsrätter har stabiliserats under de senaste två åren och i Stockholmsområdet steg priserna med cirka 7 procent under 2024 men endast med 0,7 procent under 2025. Noteras kan att priserna i december 2025 sjönk med 1,2 procent. Transaktionsvolymen för ombildningsaffärer om cirka 2,8 miljarder är en fördubbling jämfört med 2024. Även mellan åren 2024 och 2023 skedde en fördubbling av volymen. Det kan dock konstateras att de affärer som görs sker på nya och lägre nivåer jämfört med hur läget var för några år sedan. Det får tolkas som att det nya ränteläget och regler om amorteringskrav, kombinerat med en osäkrare prisutveckling på andrahandsmarknaden, begränsar vad föreningarna är beredda att betala vid ombildningsprocesser. De idag något stabilare förutsättningarna vad gäller prognoser för inflation och räntor samt aviserade lättade amorteringskrav underlättar dock möjligheten till att få erforderlig majoritet bland hyresgäster för att genomföra ombildningar. Mot bakgrund av detta bedömer Savills att värdet för bostadsfastigheter, även med attraktiva ombildningslägen, i dagsläget kan påverkas av såväl betalningsviljan hos investerare som betalningsförmågan hos en bostadsrättsförening.

Samhällsfastigheter har successivt vuxit fram som ett etablerat fastighetssegment i Sverige. Samhällsfastigheter förknippas med en lägre riskprofil jämfört med de traditionella fastighetssegmenten på grund

av stabila hyresgäster och långa löptider på hyresavtalen som i regel är indexjusterade.

Transaktionsvolymerna inom segmentet har successivt vuxit under flera år drivet av de rådande marknadsförutsättningarna och segmentets gynnsamma riskprofil. En markant ökning i volym kunde ses åren 2021 och 2022 med nivåer på cirka 48 respektive 43 miljarder i Sverige för att under de efterföljande två åren falla tillbaka. Under 2023 uppgick transaktionsvolymen till cirka 12 miljarder kronor och under 2024 minskade den ytterligare till cirka 9,6 miljarder. Drygt hälften av volymen 2023 kom från två större strukturaffärer på sammantaget cirka 7,8 miljarder. Även transaktionsvolymen för 2025 är starkt påverkad av en stor strukturaffär när PPI köper en stor portfölj med samhällsfastigheter av SBB. Totalt omfattar den affären 32 miljarder i fastighetsvärde varav cirka 22,3 miljarder i Sverige.

Storstockholmsområdets andel under 2025 uppgår till cirka 33 procent av segmentets totala transaktionsvolym inkl. PPI-affären. Det är lägre än året före då andelen var cirka 42 procent och även lägre än Storstockholmsområdets genomsnittliga andel under senaste 5-årsperioden som är cirka 37 procent. Det har endast noterats en handfull renodlade transaktioner av äldreboendefastigheter under 2025 varav merparten utanför Stockholmsområdet. Savills bedömer att avkastningskravet för attraktiva objekt med äldreboenden i Storstockholmsområdet ligger runt 4,0–4,5 procent.

Marknadsvärdering

Savills Sweden AB och Novier Property Advisors AB har på uppdrag av Heba värderat 23 respektive 35 fastigheter i koncernens fastighetsbestånd. Syftet med värderingarna var att bedöma varje enskilt värderingsobjekts marknadsvärde per bokslutsdagen 31 december 2025. Vid årsbokslutet har samtliga förvaltningsfastigheter, exklusive en projektfastighet i tidigt skede, externvärderats. Två fastigheter har värderats av båda värderingsbolagen och redovisas till ett genomsnitt av de båda värderingarna. Per balansdagen redovisas en projektfastighet i Källberga Nynäshamn och ytterligare en förvaltningsfastighet till internvärderat värde.

Marknadsvärdet avser det mest sannolika priset vid värdetidpunkten till vilket en köpare och en säljare i oberoende ställning till varandra är beredda att genomföra en transaktion. Detta efter att fastigheten marknadsförts på en öppen marknad, där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Värderingsunderlag

Underlag för värderingen utgörs av uppgifter från Heba avseende intäkter och kostnader per fastighet.

För lokaler utgörs intäktsuppgifterna av utgående hyra, area, avtalstid, indexreglering samt eventuella tillägg och rabatter per lokal. För bostäder ingår uppgifter per objekt om utgående hyra, lägenhetstyp, area, specificerade hyrestillägg och hyresrabatter. Även information om vakanta ytor har lämnats.

Underlaget avseende kostnader utgörs av historiska förbruknings- och underhållskostnader på fastighetsnivå samt större planerade eller på senare tid utförda investeringar och underhållsåtgärder. För vissa kostnader har Heba även levererat budget för nästkommande år. Uppgifter om aktuella taxeringsvärden har erhållits från Heba och det officiella fastighetsregistret.

Utöver detta har värderingsbolagen nyttjat information från interna och marknadsbaserade datakällor.

Värderingsmetod

Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation. Därtill görs jämförelser och analyser av sålda objekt (ortspriser) i kombination med kunskap om marknadsaktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera kring dessa samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer.

Som huvudmetod för de individuella värderingarna har s.k. kassaflödeskalkyler använts. I kalkylerna nuvärdesberäknas bedömda framtida driftnetton och behov av investeringar. Vid denna beräkning tas hänsyn till varje objekts faktiska hyres- och kostnadsnivåer, vakanser o.s.v. för att sedan jämföra och eventuellt korrigera dessa mot marknadsmässiga nivåer och värderarens uppfattning om framtida utveckling. Värdet härleds som summan av nuvärdet



Fregatten 4-5, Lidingö.

av respektive års driftnetto och investeringar under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens utgång. I regel har nuvärdet av restvärdet och nuvärdesumman av kalkylens driftnetton beräknats med en kalkylränta som har bedömts genom att inflationsanpassa det av värderaren bedömda direktavkastningskravet. Direktavkastningskravet bedöms genom att studera försäljningar av liknande objekt i kombination med analyser av bostadsrättsmarknaden samt kunskap om marknadens aktörer.

Vid värderingen av Hebas fastigheter har 5–15 åriga kalkylperioder använts. Värderingarna tar ej hänsyn till de enskilda objektens skattesituation.

Antaganden

Följande antaganden och bedömningar har använts vid de enskilda värderingarna:

- Inflationstakten har av värderingsbolagen bedömts till 1,5 respektive 2,0 procent för år 2026 och 2 procent per år för resterande kalkylperiod.
- För bostäder var hyreshöjningen för 2026 känd för merparten av fastigheterna vid värderingstillfället. För de fastigheter där hyreshöjningen var känd har värderarna erhållit uppgifter från Heba. För fastigheter där hyreshöjningen för 2026 inte var känd vid värderingstillfället har värderarna räknat upp hyrorna i nivå med övriga kända överenskommelser på orten. För åren därefter bedöms hyresutvecklingen följa inflationen. För fastigheter med flerårsöverenskommelser för bostäder s.k. egen-satt hyra har värderarna gjort en egen bedömning av hyresutvecklingen.

- För lokaler har den framtida hyresutvecklingen baserats på gällande kontrakt. Hyrorna efter aktuell löptids slut anpassas till bedömd marknadshyra. För vakanta lokaler har värderaren bedömt rimlig marknadshyra.
- Långsiktig ekonomisk vakansgrad har i snitt bedömts till 1,2 procent och varierar inom beståndet mellan 0,1 och 5,0 procent.

Kalkylränta och direktavkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån och fastighetens marknadsposition. I de externa värderingarna används en kalkylränta från 3,7 till 6,9 procent med ett snitt på 5,6 procent och ett direktavkastningskrav vid beräkning av restvärde från 1,7 till 4,8 procent med ett snitt på 3,6 procent. Det initiala direktavkastningskravet, vilket innebär första årets driftnetto dividerat med åsatt marknadsvärde varierar mellan 1,3 och 5,0 procent med ett genomsnitt om 3,6 procent.

Marknadsvärde

Vid årsbokslutet har samtliga förvaltningsfastigheter, exklusive en projektfastighet i tidigt skede, externvärderats. Två fastigheter har värderats av båda värderingsbolagen och redovisas till ett genomsnitt av de båda värderingarna. Per balansdagen redovisas en projektfastighet i Källberga Nynäshamn och ytterligare en förvaltningsfastighet till internvärderat värde. Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 december 2025 ett marknadsvärde om 14 003 241 tkr jämfört med 13 589 186 tkr vid föregående årsskifte.



Skidföret 1 Västertorp.

Känslighetsanalys

Parameter	enhet	antal	Värdeförändring bostäder		Värdeförändring samhällsfastigheter	
			tkr	%	tkr	%
Kalkylränta	%-enheter	0,5	-513 506	-4,9%	-179 954	-5,6%
Kalkylränta	%-enheter	-0,5	559 604	5,3%	196 376	6,1%
Direktavkastningskrav	%-enheter	0,5	-1196 709	-11,4%	-275 442	-8,6%
Direktavkastningskrav	%-enheter	-0,5	1 687 557	16,1%	344 793	10,7%
Hyresvärde	%	2	263 217	2,5%	60 649	1,9%
Hyresvärde	%	-2	-257 205	-2,5%	-63 649	-2,0%
Drift- och underhållskostnad	%	10	-290 868	-2,8%	-37 694	-1,2%
Drift- och underhållskostnad	%	-10	298 872	2,9%	32 694	1,0%

Hebas aktie

Aktiekapitalet per den 31 december 2025 uppgick till 34 400 000 kronor fördelat på 15 564 722 A-aktier och 149 555 278 B-aktier. Hebaaktien är sedan den 13 juni 1994 noterad på Nasdaq Stockholm Nordic Mid Cap.

Hembudsklausul och omvandlingsförbehåll

I Hebas bolagsordning finns en hembudsklausul avseende bolagets A-aktier, i huvudsak innebärande att om A-aktierna överlåts till någon som inte är A-aktieägare, ska aktierna hembjudas nuvarande A-aktieägare. Om hembjuden A-aktie ej löses, omvandlas aktien automatiskt till aktie av serie B. I bolagsordningen finns även ett så kallat omvandlingsförbehåll, som innebär att aktie av serie A efter begäran av innehavare av sådan aktie ska omvandlas till aktie i serie B.

Ägarstruktur

Antalet aktieägare i Heba uppgick vid årsskiftet till 5 117 stycken. De tio största aktieägarna representerade 57 procent av kapitalet, det vill säga ägarandelen, och 66 procent av rösterna. Andelen institutionellt ägande uppgick till 9,61 procent av kapitalet och 5,20 procent av rösterna. De utländska ägarna svarade för 7,48 procent av kapitalet och 4,05 procent av rösterna.

Utdelningspolitik

Hebas mål är att aktieutdelningen ska vara minst 50 procent av förvaltningsresultatet justerat för skatt. Vid bestämmande av utdelningen ska dock även hänsyn tas till investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av poster av engångskaraktär.

För verksamhetsåret 2025 föreslår styrelsen en utdelning om 0,55 kr per aktie. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om cirka 1,8 procent baserat på börskursen den 31 december 2025. Beslutar årsstämman i enlighet med styrelsens förslag beräknas utdelningen betalas ut den 30 april 2026 med avstämningsdag den 27 april 2025.

EPRA NRV (långsiktigt substansvärde)

Substansvärde per aktie beräknas till 50,05 (47,02) kronor. Uppskjuten skatt har ej beaktats vid denna beräkning med hänsyn till möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt.

Återköp av aktier

Årsstämman 2025 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva maximalt 10 % av bolagets aktier. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per den 31 december till 9 907 200 aktier motsvarande 6,00 procent av antalet registrerade aktier.

De största aktieägarna per 31 december 2025

	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Summa	Ägarandel %	Röstandel %
IC Industricentralen Holding AB		16 499 990	16 499 990	9,99	5,41
Ericsson Charlotte	1 998 320	8 767 049	10 765 369	6,52	9,42
Vogel Johan	1 866 240	8 358 130	10 224 370	6,19	8,85
Vogel Anna	1 866 240	8 180 992	10 047 232	6,08	8,80
Heba Fastighets Aktiebolag		9 907 200	9 907 200	6,00	3,25
Holmbergh Christina	1 848 320	7 819 608	9 667 928	5,86	8,62
Eriksson Anders	1 828 320	6 626 988	8 455 308	5,12	8,16
Härnblad Birgitta	2 065 640	6 059 936	8 125 576	4,92	8,75
Ericsson Ulf		6 290 000	6 290 000	3,81	2,06
Sundström Maria	635 680	2 887 000	3 522 680	2,13	3,03
Georgsson Charlotta	635 680	2 857 320	3 493 000	2,12	3,02
Andersson Rolf H		3 421 500	3 421 500	2,07	1,12
Spiltan Aktiefond stabil		2 821 449	2 821 449	1,71	0,92
Danielsson Steve	619 360	1 934 196	2 553 556	1,55	2,66
Eriksson Eric Victor		2 378 980	2 378 980	1,44	0,78
Handelsbanken Fonder		2 091 206	2 091 206	1,27	0,69
Avanza Pension		1 747 795	1 747 795	1,06	0,57
Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt		1 667 788	1 667 788	1,01	0,55
Österholm Denise	317 840	1 195 160	1 513 000	0,92	1,43
Anttila Linda	317 840	1 195 160	1 513 000	0,92	1,43
Totalt största aktieägare	13 999 480	102 707 447	116 706 927	70,68	79,52
Summa övriga	1 565 242	46 847 831	48 413 073	29,32	20,48
Totalt	15 564 722	149 555 278	165 120 000	100,00	100,00

Aktiernas fördelning per 31 december 2025

	Antal ägare	Andeli %	Antal aktier	Andeli %
1-500	2 959	57,83	338 844	0,21
501-1000	554	10,83	435 403	0,26
1001-2 000	445	8,70	678 739	0,41
2 001-5 000	510	9,97	1 801 916	1,09
5 001-10 000	215	4,20	1 649 699	1,00
10 001-20 000	147	2,87	2 142 848	1,30
20 001-50 000	108	2,11	3 572 798	2,16
50 001-100 000	67	1,31	4 840 058	2,93
100 001-500 000	78	1,52	16 559 659	10,03
500 001-1 000 000	9	0,18	6 405 744	3,88
1 000 001-5 000 000	16	0,31	32 492 476	19,68
5 000 001-10 000 000	5	0,10	42 446 012	25,71
10 000 001-	4	0,08	47 536 961	28,79
Okänd innehavsstorlek	-	-	4 218 843	2,56
Totalt	5 117	100,00	165 120 000	100,00

Data per aktie

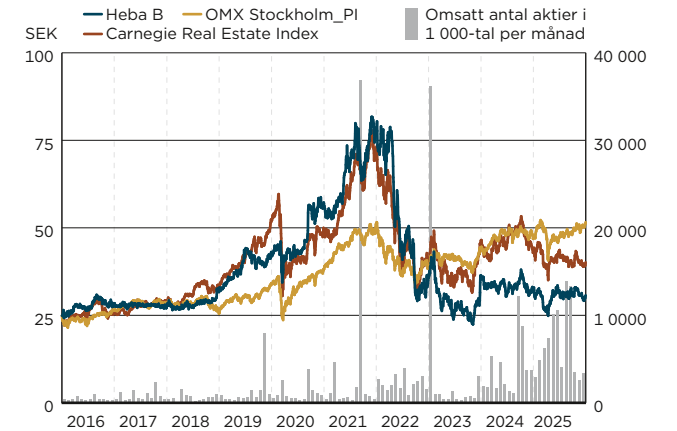
Belopp i kr/aktie	2025	2024	2023	2022	2021
Resultat före skatt	2,35	0,86	-6,32	-0,84	10,74
Resultat efter skatt	1,80	0,60	-4,31	-0,82	8,94
Kassaflöde	1,35	1,30	1,43	1,19	1,41
Eget kapital	40,87	39,07	38,99	43,75	45,38
Fastigheternas bokförda värde	90,22	82,30	77,36	95,19	88,87
Utdelning (2025 förslag)	0,55	0,52	0,52	0,45	0,80
Börskurs den 31 december	30,70	32,75	35,45	36,30	78,80
P/E tal I	13,1	38,1	-5,6	-43,2	7,3
P/E tal II	17,1	54,6	-8,2	-44,3	8,8
Totalavkastning, %	-4,7	-6,1	-1,1	-52,9	38,8

Aktiekapitalets utveckling

	Antal nya aktier	Summa aktier	Ökning Aktiekapital, kr	Summa Aktiekapital, kr
1993		1 620 000		16 200 000
1994 Split 4:1		6 480 000		16 200 000
1994 Nyemission	400 000	6 880 000	1 000 000	17 200 000
1999 Fondemission	6 880 000	13 760 000	17 200 000	34 400 000
2008 Split 3:1	27 520 000	41 280 000		34 400 000
2019 Split 2:1	41 280 000	82 560 000		34 400 000
2022 Split 2:1	82 560 000	165 120 000		34 400 000

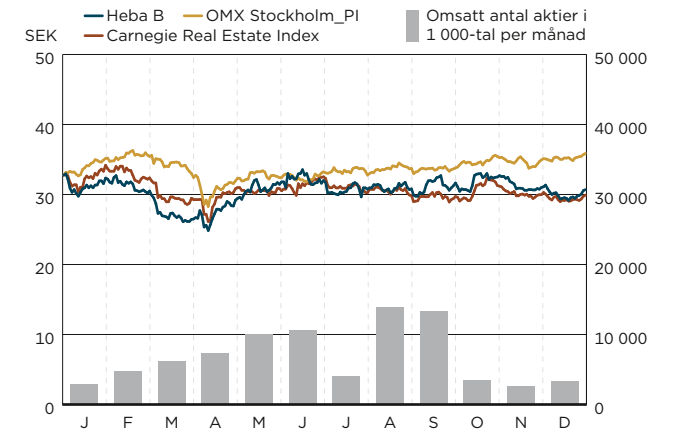
Aktiens utveckling

Heba B, 1 januari 2016 - 31 december 2025



Källa: Allfunds Tech Solutions

Heba B, 1 januari - 31 december 2025



Källa: Allfunds Tech Solutions

Kapitalstruktur och finansiering

Finansiell ställning

Heba ska slå vakt om sin finansiella styrka, stabila kassaflöden och höga kreditvärdighet. Bolaget ska aktivt arbeta med upplåningens förfallostruktur innebärande att bindningstider och köp av derivat optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling, risk och kassaflöde samt att goda lånevillkor och en rationell lånehantering uppnås. Hebas finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. Kontinuerlig uppföljning sker av företagsledning, finanskommitté och styrelse.

Kapitalstruktur

Per 31 december 2025 uppgick Hebas tillgångar till 14 541,9 (14 166,4) mkr och finansieras dels genom eget kapital på 6 343,7 (6 450,5) mkr, dels skulder på 8 198,2 (7 715,9) mkr, varav 6 474,2 (6 076,9) mkr är räntebärande skulder. Heba har en fortsatt god finansiell ställning med en hög soliditet och en låg belåningsgrad.

Kreditrating BBB Stable outlook

Under första kvartalet 2025 genomförde Nordic Credit Rating en årlig genomgång av Hebas kreditrating. Detta medförde att Hebas outlook förbättrades till Stable outlook.

Lånestruktur

De räntebärande skulderna består av traditionell bankupplåning kombinerat med räntederivat, företagscertifikat och obligationer. Heba har upprättat ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 4 000 mkr. Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 6 474,2 (6 076,9) mkr motsvarande 46,2 (44,7) procent av fastigheternas marknadsvärde.

Den genomsnittliga räntan var vid årsskiftet 2,67 (2,81) procent. Lånen är fördelade mellan fyra av landets största banker med vilka mycket goda och förtroendefulla relationer byggts upp. För att begränsa ränteriskerna har rörlig ränta på underliggande lån bundits med hjälp av räntederivat. Totalt har Heba tecknat ränteswappar om 3 400,0 (3 400,0) mkr vid helårsperiodens utgång. Utestående företagscertifikat uppgår till 1 040 (523) mkr. Heba har alltid likviditet eller outnyttjade kreditlöften som vid förfall täcker utestående företagscertifikat.

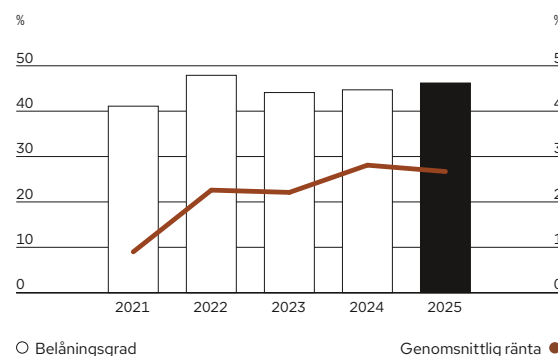
Heba har inga lån i utländsk valuta.

Lånestruktur och medelräntor för Hebas fastighetslån per 31 december 2025 framgår av tabeller på sidan 65.

Belåningsgrad

Belåningsgraden var vid årsskiftet 46,2 (44,7) procent och nettobelåningsgraden var 46,1 (44,5) procent. Hebas styrelse har fastställt att belåningsgraden under 2025–2030 i genomsnitt inte ska överstiga 45 procent och aldrig nå över 50 procent.

Belåningsgrad och genomsnittlig ränta



Obligationsprogram

I januari 2021 upprättade Heba ett obligationsprogram (MTN-program, medium term notes program) med en beloppsram om 2 000 mkr. I januari 2022 utökade Heba det befintliga obligationsprogrammet till en beloppsram om 5 000 mkr. MTN-programmet innebär att Heba har möjlighet att ge ut obligationer på kapitalmarknaden.

Ramverk för EU-grön och hållbarhetslänkad finansiering

I februari 2024 lanserade Heba ett ramverk för EU-grön och hållbarhetslänkad finansiering. Ramverket är framtaget i enlighet med nuvarande EU-taxonomi och European Green Bond Standard och ersätter Hebas tidigare ramverk för grön finansiering som upprättades 2021. Med ramverket strävar Heba efter att stärka kopplingen mellan finansiering och hållbarhetsstrategier och mål. Ramverket är framtaget tillsammans med Handelsbanken och har granskats av den oberoende organisationen Morningsstar Sustainability. Deras bedömning är att ramverket leder till positiv miljömässig förändring samt värderar Hebas nyckeltal och hållbarhetsmål till "Very Strong" respektive "Highly Ambitious".

Kapitalstruktur

mkr	2025	2024
Ej räntebärande skulder	269,5	268,4
Räntebärande skulder	6 474,2	6 076,9
Uppskjuten skatteskuld	1 454,5	1 367,6
Skatteskuld	-	3,1
Eget kapital	6 343,7	6 450,5
Summa skulder och eget kapital	14 541,9	14 166,4

Räntebindningsstruktur 2025-12-31

Löptid	Volym (mkr)	Snittränta (%)	Andel (%)
< 1 år	2 567,0	3,84	40
1-2 år	750,0	1,76	12
2-3 år	500,0	2,01	7
3-4 år	1 100,0	2,06	17
4-5 år	630,0	1,57	10
5-6 år	580,0	1,97	9
6-7 år	347,2	2,59	5
7-8 år	-	-	-
8-9 år	-	-	-
9-10 år	-	-	-
Summa	6 474,2	2,70	100

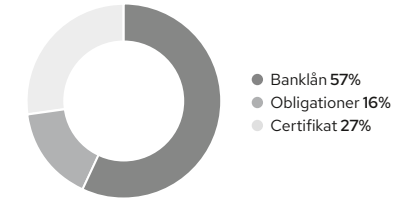
Tabellen visar alla avtalade räntor för respektive löptider via lån och räntederivat, tabellen inkluderar även framtidsstartade räntederivat vilket gör att den genomsnittliga räntan kan skilja sig mot den ränta som Heba betalar idag. I snitträntan för perioden 1 år inkluderas kreditmarginalen för samtliga lån som ligger med rörlig ränta. Här ingår även den rörliga delen av ränteswapparna, vilka handlas utan marginal, varför snitträntan inom 1 år ej reflekterar aktuell kreditränta vid upplåning. Genomsnittlig räntebindningstid är 2,3 (3,1) år.

Kapitalbindningsstruktur 2025-12-31

Löptid	Kreditavtal (mkr)	Utnyttjat (mkr)
Certifikatprogram	4 000,0	1 040,0
< 1 år	590,0	450,0
1-2 år	1 610,0	810,0
2-3 år	2 338,9	1 238,9
3-4 år	936,3	936,3
4-5 år	1 138,0	1 138,0
5-6 år	330,0	330,0
6-7 år	531,0	531,0
7-8 år	-	-
8-9 år	-	-
9-10 år	-	-
Summa	11 474,2	6 474,2

Genomsnittlig kapitalbindningstid är 3,2 (3,3) år.

Finansiering



Räntebärande skulder 6 474,2 (6 076,9) mkr.
Belåningsgrad 46,2 (44,7) %.

Andel säkerställd upplåning i förhållande till totala fastighetsvärden





Introduktion

Omvärld, mål och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Ordföranden har ordet	67
Bolagsstyrningsrapport	69
Revisorns yttrande	72
Styrelse	73
Ledning	74

Rapporter

Övrigt



Bolags- styrning

Ny ordförande

Jan Berg tar klubban. Han gillar det han ser.

För Jan Berg var det aldrig någon tvekan. Att bli ny ordförande i Heba var en stor ära och ett stort förtroende.

”Det känns mycket roligt och hedrande att bli tillfrågad om att ta över ordförandeklubban i ett så anrikt och välskött bolag som Heba. Jag har imponerats av hur Heba kombinerar en ständig optimering av verksamheten med branschledande fokus på digitalisering, hållbarhet och tillväxt genom utveckling och förvärv”, säger Jan.



Jan Berg är till vardags advokat och partner på advokatfirman Foyen, och specialiserad inom bolagsstyrning och transaktion med fokus på fastighetsbranschen. Han fick vid årsstämman 2025 förtroendet från aktieägarna att axla ordförandeskapet efter att ha varit styrelsens sekreterare sedan 2013.

”Jag känner bolaget väl och har följt det på nära håll i mer än 10 år. Jag gillar det. Kombinationen av långsiktig målmedveten optimering av själva driften, finanserna och affärerna i kombination med oerhört framsynta och breda satsningar är fantastiskt spännande. Digitaliseringen är ett sådant exempel”, säger Jan.

Mer verkstad än prat

”Min uppfattning är att Heba har kommit väldigt långt inom såväl hållbarhet som digitalisering. Det är många som håller hög profil i dessa frågor men jag upplever att Heba är unika i sin implementering av frågorna och låter dem genomsyra hela verksamheten. Här händer det verkligen. Och det görs på Hebaviset, genom tålmodig optimering och långsiktighet, med kraft och kvalitet”, säger Jan.

Styrelsen har komplexa frågor på sitt bord: tillväxt, effektivitet, kundnöjdhet och hållbarhet för att nämna några. Och allt påverkas kontinuerligt av en alltmer snabbt föränderlig omvärld, nya levnads- och mönster när det gäller boende och arbete, och konjunkturella svängningar. Men Jan är grundtrygg i Hebas stabila verksamhet med fastigheter placerade i rätt geografi, effektiv förvaltning och en väldigt effektiv organisation. En bra ledning och en stark kultur bidrar till stabilitet.

Styrka och hårt jobb

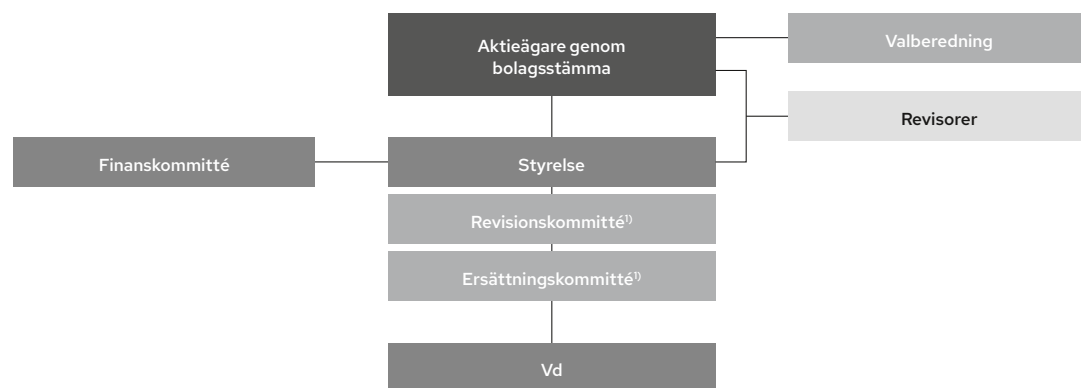
”Vi har också en bra motståndskraft i och med våra starka finanser. Men vi får aldrig stå kvar på stället och stampa. Nu ska vi ta bolaget till nästa nivå. Vi ska utnyttja vår stabilitet som grund för att vara offensiva i rätt läge, göra strategiska satsningar och smarta förvärv. Det är en balans och här kommer vi i styrelsen in som en engagerad, kunnig och hårt arbetande kraft. Det är ett väldigt roligt jobb”, säger Jan.



Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrning avser de beslutssystem genom vilka aktieägarna, direkt eller indirekt, styr bolaget. God bolagsstyrning utgör en grundpelare för ett publikt bolag med flera intressentgrupper och syftar till att säkerställa att relevanta intressen tas i beaktande och i möjligaste mån tillvaratas på ett hållbart och ansvarsfullt sätt.

Hebas beslutsorgan står i ett hierarkiskt förhållande till varandra och består av bolagsstämma, styrelsen och verkställande direktören.



¹ Styrelsen fullgör de uppgifter som normalt faller på revisionskommittén och ersättningskommittén.

Heba Fastighets AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag vars aktie av serie B är noterad på Nasdaq Stockholm, Nordic Midcap. Heba tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Denna bolagsstyrningsrapport lämnas i enlighet med årsredovisningslagen och Koden och redogör för Hebas bolagsstyrning under verksamhetsåret 2025.

Hebas bolagsstyrning bygger på såväl externa som interna regelverk. Till de externa regelverken hör lagar och författningar, häribland aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Koden, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, IFRS standards, m.m. Till de interna regelverken hör bolagsordning, styrelsens arbetsordning och instruktion för verkställande direktör, policyer, m.m.

Heba har under perioden i alla avseenden iakttagit Nasdaqs regelverk för emittenter och god sed på aktiemarknaden och inga avvikelser från Koden har förekommit. Bolagsstyrningsrapporten har granskats av Hebas revisor, enligt vad som framgår av sidan 72.

Bolagsordning

Hebas bolagsordning stadgar att bolaget är publikt och ska ha sitt säte i Stockholm. Föremålet för bolagets verksamhet är att självt eller genom hel- eller delägda bolag bygga, äga, förvalta, köpa och försälja fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Hebas aktier är fördelade på serie A och serie B. Varje aktie av serie A berättigar till tio röster och varje aktie av serie B berättigar till en röst. I bolagsordningen finns en hembudsklausul avseende bolagets aktier av serie A, innebärande i huvudsak att om en sådan aktie överlåts till någon som inte redan äger aktier av serie A, ska aktien (med vissa undantag, som framgår av bolagsordningen) hembjudas till de aktieägare som redan äger aktier av serie A. Om hembjuden aktie av serie A ej förvärvas omvandlas aktien automatiskt till aktie av serie B.

I bolagsordningen stadgas vidare ett så kallat omvandlingsförbehåll vilket ger innehavare av aktie av serie A rätt att efter begäran få aktie av serie A omvandlad till aktie av serie B.

Hebas aktuella bolagsordning i sin helhet finns på hemsida; hebafast.se

Aktieägare

Hebas aktiekapital uppgår per den 31 december 2025 till 34 400 000 kr fördelat på 149 555 278 aktier av serie B med en röst vardera och 15 564 722 aktier av serie A med 10 röster vardera. Det totala antalet aktier är 165 120 000. Kvotvärdet per aktie är 0,20833 kr.

Under året har, med stöd av bolagsordningens omvandlingsförbehåll, ägare till aktier av serie A valt att omvandla 16 918 aktier av serie A till aktier av serie B.

Bolaget har under året återköpt totalt 9 907 200 aktier av serie B och ägde per den 31 december 2025 motsvarande 6% av kapitalet och 3,25% av rösterna.

Vid årsskiftet 2025/2026 hade Heba 5 117 aktieägare. Aktieägandet fördelat på de största ägarna framgår av sidan 62 i den tryckta årsredovisningen. Institutioner svarade för 9,61 procent av aktieägandet avseende kapitalet och 5,20 procent av aktieägandet avseende rösterna.

Ingen enskild aktieägare i Heba innehar, direkt eller indirekt, aktier representerande en tiondel eller mer av antalet röster i bolaget.

Årsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ där aktieägarna bereds möjlighet att fatta beslut i frågor rörande bolaget. Aktieägarna ska sammankallas till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och publicering av kallelsen på Hebas webbplats. Att kallelse har skett ska vidare annonseras i Svenska Dagbladet. Bolagsstämma ska hållas i Stockholm men Hebas styrelse har enligt bolagsordningen möjlighet att besluta om att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt per post före en bolagsstämma. Årsstämma ska hållas en gång per år inom sex månader från utgången av föregående räkenskapsår. Vid årsstämman ska fattas beslut om bl.a. fastställande av årsredovisning, disposition av bolagets vinst eller förlust, om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör. Vid årsstämman ska vidare väljas styrelseledamöter och revisorer samt beslutas om inrättande av valberedning.

Hebas årsstämma 2025 ägde rum den 24 april 2025 i Stockholm. Advokat Jan Berg valdes till ordförande vid stämman. De röstberättigade vid årsstämman representerade cirka 69 procent av röstetalet och cirka 62 procent av kapitalet för samtliga aktier i bolaget. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad utan inskränkning rösta för fulla antalet företrädade aktier.

Protokollet från stämman finns tillgängligt på bolagets hemsida; hebafast.se

Årsstämman 2025 behandlade för årsstämma sedvanliga ärenden, bl.a. beslutades om att fastställa utdelningen till 0,52 kr/aktie; att inrätta ett nytt aktiesparprogram (LT1 2025) för bolagets samtliga anställda enligt samma principer som föregående års aktiesparprogram; att bemyndiga styrelsen att i tiden fram till nästa årsstämma (2026) fatta beslut om förvärv av egna aktier upp till ett ägande om totalt en tiondel av samtliga av bolaget vid var tid utgivna aktier; samt att bemyndiga styrelsen att i tiden fram till nästa årsstämma (2026), med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, emittera aktier av serie B motsvarande högst fem procent av det registrerade aktiekapitalet.

Valberedning

Hebas valberedning har till uppgift att lämna förslag till årsstämman om antal styrelseledamöter, styrelsens sammansättning, revisor, ordförande vid årsstämman, styrelsens ordförande, samt styrelsens och revisors arvodering. Valberedningen ska även ta fram förslag till instruktioner för utseende av valberedning, samt valberedningens sammansättning.

Hebas aktieägare har möjlighet att vända sig till valberedningen med förslag och synpunkter på nämnda frågor.

Årsstämman 2025 beslutade att utse en valberedning bestående av Jan Berg (som också föreslogs väljas till styrelsens ordförande), Charlotte Ericsson, Lennart Karlsson och Rolf Andersson. Stämman beslutade i enlighet med valberedningens förslag och valberedningen utsåg därefter inom sig Charlotte Ericsson till ordförande i valberedningen.

Samtliga ledamöter i valberedningen är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. På bolagets hemsida har i god tid, mer än sex månader före årsstämman, uppgift lämnats om namnen på ledamöterna i valberedningen. På hemsidan har även uppgift lämnats om hur aktieägare kan lämna förslag till valberedningen. Valberedningen har hållit sex möten varav ett konstituerande möte. Dessutom har underhandskontakter förekommit.

Styrelse

Styrelsen har det övergripande ansvaret för Hebas strategi, organisation och förvaltning. Därutöver är styrelsen ansvarig för att tillvarata aktieägarnas och bolagets intressen, samt att tillförsäkra regelefterlevnad. Styrelsen ansvarar vidare för att fastställa concernens långsiktiga mål, strategi och budget.

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning som bl.a. beskriver styrelsens arbetsuppgifter, arbetsformer, fördelning av arbetet inom styrelsen, ärenden vid ordinarie möten över året, samt principer för ekonomisk rapportering till styrelsen.

Bolagets Verkställande direktör och CFO är närvarande vid styrelsens möten med undantag för de möten/delar av möten som hålls utan företagsledningens närvaro. Protokoll förs av styrelsens sekreterare som är verksam jurist vid en advokatbyrå i Stockholm.

Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Aktieägarna väljer styrelseledamöter på årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Hebas styrelse består idag av fem ledamöter valda av årsstämman 2025 för tiden intill slutet av årsstämman 2026. Bolagets verkställande direktör ingår inte i styrelsen.

Styrelsens ledamöter har lång och bred erfarenhet från verksamhetsområden som är av betydelse för bolaget och dess verksamhet. Styrelseledamöterna representerar såväl finansiellt som fastighetskunnande, förvaltningskunnande och juridiskt kunnande samt redovisningskompetens. Samtliga ledamöter har erfarenhet av styrelsearbete i noterat bolag. Nya styrelseledamöter erhåller en introduktion till bolaget och dess verksamhet samt genomgår vid behov relevanta utbildningar för styrelseledamöter i noterade bolag, inklusive Nasdaq's utbildningar kring dess regelverk. Uppgifter om styrelsens ledamöter presenteras på sida 73 i den tryckta årsredovisningen och på bolagets hemsida. Samtliga ledamöter är oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

Under 2025 har styrelsen haft 21 möten varav ett konstituerande möte och ett möte för behandling huvudsakligen av strategiska frågor. Av nämnda

21 möten har 10 möten hållits per capsulam. Alla ledamöter har varit närvarande vid samtliga möten förutom en ledamot som varit frånvarande vid ett tillfälle.

Bolagets revisor har närvarat vid två styrelsemöten varvid styrelsen också sammanträffat med revisorn utan närvaro av verkställande direktören eller annan från företagsledningen.

Utöver styrelsemöten har löpande kontakter mellan styrelsens ledamöter förekommit under året. Styrelsen har genomfört en utvärdering av styrelsens och verkställande direktörens arbete med mål att effektivisera och utveckla styrelsearbetet. Samtliga styrelseledamöter inklusive verkställande direktören har vid individuella samtal med ordföranden besvarat frågor och lämnat synpunkter på bland annat styrelsens arbetsformer, sammansättning, underlag inför möten, föredragningar och presentationer vid möten och rollfördelningen mellan ordförande och verkställande direktör. Resultatet av utvärderingen har diskuterats i styrelsen och också presenterats för valberedningen.

Styrelsen har fastställt en arbetsordning för styrelsen och verkställande direktören jämte instruktion för arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktör. I syfte att minimera riskerna för störningar i den löpande verksamheten samt att säkerställa redundans eller ”backup”-funktionen har bolaget upprätthållit avtal med extern leverantör avseende IT-drift.

Styrelsearbetet har bland annat innefattat behandling av förslag till delårsrapporter respektive

bokslutskommuniké och årsredovisning. Bokslutskommuniké för 2024 publicerades den 5 februari 2025 och delårsrapporter har under 2025 publicerats 23 april, 9 juli och 22 oktober. Styrelsen har vidare tagit ställning till investeringar rörande såväl nya fastigheter, som investeringar i det befintliga beståndet. Styrelsen har vidare under året följt upp finansiella mål, hållbarhetsmål och tillväxtmål som satts under föregående räkenskapsår och avser perioden 2025–2030.

Ersättningsutskott

Styrelsen i Heba har inte utsett något särskilt ersättningsutskott utan de uppgifter som normalt faller på ersättningsutskottet utförs av styrelsen i sin helhet. Styrelsen i sin helhet svarar sålunda för att bereda beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen, att utvärdera behovet av program för rörliga ersättningar till bolagsledningen, samt att följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som bolagsstämman ska besluta om, samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

Revisionsutskott

Styrelsen i Heba har inte utsett något särskilt revisionsutskott utan de uppgifter som normalt faller på revisionsutskottet utförs av styrelsen i sin helhet. Bolagets revisor närvarar vid två styrelsesammanträden per år då möte även hålls med revisorn utan närvaro av bolagsledningen.

Styrelsen har inför årsstämman 2026 rekommenderat att nuvarande revisor Ernst & Young AB ska omväljas.

Verkställande direktör

Verkställande direktören svarar för den löpande förvaltningen med beaktande av de anvisningar och instruktioner som fastställts av styrelsen och som framgår av instruktion för arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktören. Verkställande direktören är föredragande i styrelsen.

Uppgifter om verkställande direktören presenteras på sida 75 i den tryckta årsredovisningen samt på bolagets hemsida. Ersättning till verkställande direktören framgår av not 8 sida 125 i den tryckta årsredovisningen.

Revisor

Vid årsstämman den 24 april 2025 valdes Ernst & Young AB till revisor för tiden till och med årsstämman 2026. Ernst & Young AB utsåg i samband med årsstämman auktoriserade revisorn Katrine Söderberg till huvudansvarig revisor (Katrine Söderberg efterträdde auktoriserade revisorn Fredric Hävrén). Revisorn har inga uppdrag i andra företag som påverkar hennes oberoende som revisor i Heba.

Ersättning till revisorn framgår av not 10 sida 126 i den tryckta årsredovisningen.

Styrelsens rapport om intern kontroll av den finansiella rapporteringen

Styrelsen ansvarar för att säkerställa effektiva interna kontroller avseende finansiell rapportering.

Basen för bolagets interna kontroll utgörs av den kontrollmiljö som Heba styrs utifrån. Den av styrelsen fastställda arbetsordningen för styrelsen och verkställande direktören jämte instruktioner för arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören och övriga funktioner inom koncernens ledning, syftar till att säkerställa en tydlig ansvarsfördelning för effektiv hantering av verksamhetens risker. Styrelsen har fastställt policys och riktlinjer för arbetet med den interna kontrollen härbland finanspolicy, riktlinjer för investeringar och riktlinjer för ekonomisk rapportering. Koncernledningen ansvarar för de interna kontroller och rutiner som krävs för att hantera väsentliga risker i den löpande förvaltningen, såsom beslutsordning, attesträtt, rapporteringsinstruktioner och personalhandbok. Vidare ansvarar koncernledningen för framtagande av riktlinjer för olika befattningshavare och anställda för att de ska ges en god förståelse för betydelsen av sina respektive roller och dessas betydelse för upprätthållandet av god intern kontroll. Företagsledningen redovisar minst en gång per år till styrelsen tillämpliga rutiner för den interna kontrollen i samband med den finansiella rapporteringen och hur dessa fungerar.

Heba har kartlagt väsentliga affärsprocesser, bland annat i syfte att identifiera och minimera risker i den finansiella rapporteringen. Områden med

högre risk har identifierats vara värdering av förvaltningsfastigheter mot bakgrund av att avvikelser i dessa delar kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Särskild vikt har därför lagts vid kontroll i dessa delar. Oberoende externa konsulter värderar en tredjedel av bolagets fastigheter vid varje kvartalsbokslut och hela fastighetsbeståndet vid årsbokslutet. Detta innebär att varje fastighet externvärderas två gånger per kalenderår.

Policys och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen uppdateras och kommuniceras löpande till berörda medarbetare. Hebas organisation präglas av korta beslutsvägar som underlättar för styrelse och koncernledning att erhålla väsentlig information från medarbetarna. För den externa informationsgivningen finns riktlinjer som säkerställer att bolaget lämnar korrekt information till marknaden. Bolaget

för loggbok med uppgift om vilka som tar del av känslig information, exempelvis ännu ej publicerade ekonomiska rapporter.

Löpande uppföljning sker kontinuerligt såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Bolagets huvudansvariga revisor rapporterar både till styrelsen och koncernledningen sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Möten hålls mellan revisor och styrelse minst två gånger per år. Delårsrapporter granskas översiktligt av revisorn, som också avger en särskild granskningsrapport som publiceras tillsammans med delårsrapporter.

Den interna kontrollen bedöms vara ändamålsenlig för en organisation av Hebas storlek, varför styrelsen och koncernledningen inte ser något behov av en särskild funktion för internrevision. Beslutet omprövas årligen.

Stockholm februari 2026

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagsstämman i Heba Fastighets AB (publ), org. nr 556057-3981

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2025 på sidorna 69–75 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som

en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Styrelse

JOHAN VOGEL

Styrelseledamot sedan 2018
Täby, född 1974

Nuvarande befattning: Fastighetsmäklare och delägare i Sjönära Fastigheter AB och Sjönära Fastighetsmäklare Johan Vogel AB.

Övriga styrelseuppdrag:

Ledamot i Sjönära Fastigheter AB, Sjönära Fastighetsmäklare Johan Vogel AB och Mirmor Holding AB och dess fastighetsägande dotterbolag.

Utbildning: Fastighetsmäklare.

Aktieinnehav i Heba Fastighets AB: 1 866 240 A-aktier, 8 358 130 B-aktier (inkl Sjönära).

Oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

BIRGITTA LEIJON

Styrelseledamot sedan 2024
Bromma, född 1961

Tidigare befattning: Nordenchef Landesbank Hessen-Thuringen i Stockholm, Nordenchef Aareal Bank i Stockholm

Övriga styrelseuppdrag:

Ledamot i Colony Real Estate AB, ledamot i Kinnerton Credit Management A/S.

Utbildning: Civilingenjör KTH Lantmäterilinjen.

Aktieinnehav i Heba Fastighets AB: 0

Oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

LENA HEDLUND

Styrelseledamot sedan 2008
Danderyd, född 1961

Nuvarande befattning: Kommunikationschef Länsförsäkringar AB. (pension fr 2026)

Tidigare befattning: Chef kundkommunikation Alecta, Kommunikationschef SBAB Bank, Chef Företagsmarknad SBAB Bank.

Övriga styrelseuppdrag:

Ordförande i Cleova Consulting AB och Stubboda Bostad AB.

Utbildning: Civilekonom, Byggnadsingenjör.

Aktieinnehav i Heba Fastighets AB: 55 000 B-aktier.

Oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

CHRISTINA HOLMBERGH

Styrelseledamot sedan 2005
Lidingö, född 1967

Nuvarande befattning: Delägare i Lansen Förvaltnings AB.

Övriga styrelseuppdrag:

Ledamot i Lansen Förvaltnings AB, ledamot i LFE Fastighets AB.

Utbildning: Jur kand.

Aktieinnehav i Heba Fastighets AB: 1 848 320 A-aktier, 7 819 608 B-aktier.

Oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

JAN BERG

Styrelseordförande sedan 2025
Nacka, född 1974

Nuvarande befattning: Partner Foyen Advokatfirman KB.

Tidigare befattning: Partner Advokatfirman Lindahl, Partner Bird & Bird LLP, partner Advokatfirman Glimstedt, bolagsjurist Telia.

Övriga styrelseuppdrag: Ledamot Kopparbergs Bryggeri AB.

Utbildning: Jur kand, MBA.

Aktieinnehav i Heba Fastighets AB: 0

Oberoende av såväl bolaget som större aktieägare.

Ledning



HANNA FRANZÉN CFO
PATRIK EMANUELSSON Vd



TED ÖRNEBORN Fastighetschef
ANDRÉA UGGLÅ Programchef
ULRIKA THORILDSSON IT- och digitaliseringschef



SANNA MANITSKI Hållbarhetschef
JONAS SCHNEIDER Interim Hållbarhetschef
EVA WASE Kommunikationschef
HENRIK FERNSTRÖM Fastighetsutvecklingschef

Ledning

HANNA FRANZÉN

CFO
Född 1977
Anställd sedan 2019
Tidigare anställningar:
Magnolia Bostad, Kungsleden,
GE Real Estate.
Utbildning: Civilekonom.
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:
1500 B-aktier

PATRIK EMANUELSSON

Vd
Född 1966
Anställd sedan 2017
Tidigare anställningar:
Vice vd Svenska Bostäder, vd Locum,
vd Micasa Fastigheter.
Styrelseuppdrag: Styrelseledamot
i Fastighets AB Trianon.
Utbildning: Studier vid Militärhögskolan
och IHM.
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:
52 400 B-aktier

TED ÖRNEBORN

Fastighetschef
Född 1972
Anställd sedan 2007, aktuell roll sedan 2025
Tidigare anställningar:
Primula Byggnads AB, NCC.
Styrelseuppdrag: Heimdall
Fastighetsförvaltning AB.
Utbildning: Fastighetsförvaltare,
ekonomisk redovisning, ledarutbildning på
IFL Master Class.
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:
1547 B-aktier

ANDRÉA UGGLA

Programchef
Född 1993
Anställd sedan 2021
Tidigare anställningar:
Slättö Förvaltning AB, Unibail
Rodamco Westfield
Utbildning: Masterexamen,
Fastigheter och Byggande.
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:
1634 B-aktier

ULRIKA THORILDSSON

IT- och digitaliseringschef
Född 1968
Anställd sedan 2019
Tidigare anställningar:
Micasa Fastigheter, Svenska
Bostäder, Ericsson.
Tidigare ledande befattningar:
Fastighetschef, Driftschef,
Affärsområdeschef.
Utbildning: Driftingenjör.
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:
1 600 B-aktier

SANNA MANITSKI

Hållbarhetschef
Född 1993
Anställd sedan 2020
Tidigare anställningar:
Ernst & Young.
Utbildning: Fastighet och Finans på
KTH.
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:
2 305 B-aktier

JONAS SCHNEIDER

Interim Hållbarhetschef
Född 1967
Avtal augusti 2025–mars 2026
Tidigare anställningar:
Vd Familjebostäder, vd
Stadsholmen, vice VD Stockholms
Stadshus AB, vice vd Svenska
Bostäder.
Utbildning: Pol mag
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:
0

EVA WASE

Kommunikationschef
Född 1969
Anställd sedan 2020
Tidigare anställningar:
Ludvig & Co, Micasa Fastigheter,
Stadsledningskontoret Stockholms
stad, Stockholm Visitors Board AB.
Utbildning: Journalist
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:
1400 B-aktier

HENRIK FERNSTRÖM

Fastighetsutvecklingschef
Född 1984
Anställd sedan 2017
Tidigare anställningar:
CA Fastigheter AB, Locum AB.
Tidigare ledande befattningar:
Projektchef Nya Södertälje Sjukhus,
Locum.
Utbildning: Byggnadsingenjör.
Aktieinnehav i Heba Fastighets AB:
2 200 B-aktier

REVISOR (EJ PÅ BILD)

Ernst & Young AB, vald 2011
Huvudansvarig revisor:
Katrine Söderberg, född 1981
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Introduktion

Omvärld, mål och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Rapporter

Förvaltningsberättelse 77

Hållbarhetsrapport 81

Finansiella rapporter 110

Revisionsberättelse 140

Granskningsberättelse 143

Övrigt

Rapporter

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Heba Fastighets AB (publ), org.nr 556057-3981, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamhetsbeskrivning och organisation

Heba äger och förvaltar bostadsfastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen. Heba förvaltar även de helägda koncernföretagens samhällsfastigheter. Koncernen innefattar även en projektfastighet i Nynäshamn.

Koncernens fastighetsbestånd vid helårets utgång omfattar 57 (58) fastigheter, varav 42 (43) fastigheter är bostadsfastigheter och 14 (14) fastigheter är samhällsfastigheter i form av LSS- och äldreboende.

En av de 57 fastigheterna enligt ovan är en projektfastighet.

Uthyrningsbar area är 262 000 (263 400) kvm innehållande 3 092 (3 110) bostäder och 118 (117) lokaler. Den genomsnittliga bostadshyran per kvm är 2 122 (2 032) kr/kvm. Vakansgraden för bostäder och lokaler är fortsatt låg, 0,11 procent för bostäder och 0,31 procent för lokaler vid rapportperiodens utgång.

Såväl fastighetsadministration som skötsel handhas av egen personal. Huvudkontoret ligger i egen fastighet på Södermalm i Stockholm och skötseln sker från huvudkontoret och en kundnära expedition.

Personal

Särskilda uppgifter om medeltal anställda samt löner och ersättningar lämnas i not 8.

Omsättning och resultat

Hyresintäkterna ökade till 605,4 (561,8) mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till 166,0 (158,0) mkr. Förvaltningsresultatet ökade till 221,6 (215,5) mkr. Ökningen beror främst på högre hyresintäkter till följd av genomförda förvärv under 2024. Resultat från fastighetsförsäljning uppgick till -0,2 (-7,2) mkr. Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick till 190,0 (37,9) och för räntederivat till -25,7 (-44,5) mkr. Resultat före skatt uppgick till 376,9 (142,4) mkr eller 2,35 (0,86) kr/aktie och efter skatt till 288,5 (98,7) mkr eller 1,80 (0,60) kr/aktie.

Investeringar och försäljningar

Heba tecknade under april 2025 avtal med Credentia Exploatering 7 AB, ett bolag inom Credentia-koncernen, avseende förvärv av ett vård- och omsorgsboende i Norrtälje. Boendet består av 60 lägenheter. Tillträde planeras ske under hösten 2026 i samband med att Heba förvärvar aktierna i bolaget. Överenskomet fastighetsvärde motsvarar 230 mkr och produktionsstart har skett under andra kvartalet 2025.

Heba tecknade under oktober 2021 avtal med bolag kontrollerat av MAMA Management AB avseende förvärv av hyreslägenheter i Källberga Nynäshamn. Affären genomfördes som en så kallad forward funding affär, där Heba förvärvar aktierna i bolaget som tecknar ett totalentreprenadkontrakt. Tillträde har skett under november 2022. Under andra kvartalet 2024 har parterna kommit överens om att Heba övertar projektet och utför det i egen regi. Fastigheterna består av 128 hyresrätter varav 13 belägna i radhus. Under kvartal två 2024 tecknades ett entreprenadavtal och under kvartal tre 2024 har produktions-

start skett med färdigställande under 2026. Nedlagda kostnader uppgår till 282,8 mkr varav 192,2 mkr under 2025. Investeringen beräknas uppgå till cirka 450 mkr vilket är en ökning, detta sett till att projektet ökat i uthyrningsbar yta samt högre kostnadsläge sedan 2021.

Övriga nyinvesteringar uppgår till 15,2 (10,4) mkr.

I värdehöjande åtgärder i övriga fastigheter har under perioden investerats 69,6 (80,0) mkr.

Den totala investeringen i förvaltningsfastigheter under perioden uppgår till 277,0 (888,1) mkr.

I övriga anläggningstillgångar har under perioden investerats 8,0 (11,4) mkr.

Under december 2025 tecknades avtal med VBT Utvecklings AB om förvärv av en fastighet, Viggsholmen 1. Affären genomförs som en bolagsaffär där Heba förvärvar aktierna och därmed indirekt fastigheten. Tillträde har skett under januari 2026.

Under december 2025 har en fastighet frånträtts i samband med ombildning till bostadsrättsförening. Affären genomfördes som en bolagsaffär där Heba frånträdde aktierna och därmed indirekt fastigheten.

Samarbeten

Heba och Åke Sundvall Byggnads AB har genom ett samarbetsavtal drivit ett hyresrättsprojekt i Vårberg. Hyresrättsprojektet om 300 lägenheter var fördelade i två fastigheter. Projektet byggstartades under kvartal två 2021. Genom avtalet ägde parterna 50 procent vardera av projektet. Investeringen uppgick totalt till cirka 800 mkr och färdigställdes under 2024 respektive 2025. Under februari 2024

tecknades avtal med Svenska Bostäder om försäljning av den första fastigheten. Affären genomfördes som en bolagsaffär där Svenska Bostäder tillträdde aktierna, och därmed indirekt fastigheten, under september 2024. Avseende den andra fastigheten, Viggsholmen 1, tecknades under december 2025 avtal med bolag inom Heba-koncernen om försäljning. Även denna affär genomfördes som en bolagsaffär där Heba tillträdde aktierna och därmed indirekt fastigheten. Frånträde har skett i slutet av januari 2026.

Heba och Åke Sundvall Byggnads AB driver genom samarbetsavtal bygget av 600 bostäder i Framtidens Stora Sköndal, etapp 2a. Bostadsprojektet är uppdelat i 260 hyresrätter och 340 bostadsrätter. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Projektet är under detaljplaneprocess och investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 2 mdkr.

Heba och Åke Sundvalls Byggnads AB driver genom samarbetsavtal ett bostadsrättsprojekt om ca 100 lägenheter i Skärgårdsskogen, Skarpnäck. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet. Projektet är under detaljplaneprocess och investeringen beräknas uppgå till cirka 250 mkr.

Heba och Peab har under juni 2025 tecknat avtal om att uppföra ett vård- och omsorgsboende på Lilla Essingen, Stockholm, om 166 lägenheter. Genom avtalet äger parterna 50 procent vardera av projektet och Heba har under december 2025 tillträtt sin andel av bolaget. Projektet har produktionsstartats under tredje kvartalet 2025 och investeringen beräknas totalt uppgå till cirka 830 mkr.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 17,2 (36,5) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 6 343,7 (6 450,5) mkr motsvarande en soliditet om 43,6 (45,5) procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 216,5 (214,2) mkr. Räntebärande skulder ökade

till 6 474,2 (6 076,9) mkr, varav 0,0 (0,0) mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 140,0 (132,0) mkr och 1 983,0 (1 497,1) mkr löper med rörlig ränta.

Heba har ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 4 000 mkr. Per räkenskapsårets utgång har Heba utestående certifikat om 1 040 (523) mkr. Heba har alltid likviditet eller utnyttjade kreditlöften, som vid förfall täcker utestående certifikat.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid räkenskapsårets utgång till 2,67 (2,81) procent. Outnyttjade kreditlöften uppgår till 2 040,0 (2 032,0) mkr, varav 140,0 (132,0) mkr utgör utnyttjad del av checkkredit.

Skulder i utländsk valuta föreligger ej.

Koncernen är exponerad avseende finansierings- och ränterisker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 3.

Ställda säkerheter för räntebärande skulder uppgick till 3 849,2 (4 302,3) mkr. Moderbolaget har borgensåtagande för kreditfaciliteter om 277 mkr avseende ett bostadsprojekt i Vårberg.

Miljö

Heba ska ligga i framkant och på ett engagerat sätt följa utvecklingen för att minska verksamhetens utsläpp. Successivt pågår en översyn av fastigheterna från olika miljöaspekter, det gäller materialval, energianvändning (fjärrvärme/bergvärme och el), avfallshantering, vattenförbrukning och miljöfarliga ämnen samt klimatsäkrade fastigheter utifrån framtidens väder.

Mer information om Hebas hållbarhetsarbete finns på sidorna 29–40 samt i Hållbarhetsrapporten på sidorna 81–109. Hebas hållbarhetsrapport är upprättad i enlighet med European Sustainability Reporting Standards (ESRS), antagna av EU-kommissionen i juli 2023. Hållbarhetsredovisningen utgör också Hebas lagstadgade hållbarhetsrapport i enlighet med den äldre lydelsen i årsredovisningslagen som gällde före den 1 juli 2024.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Tillträde av fastighet Viggsholmen 1 har skett sista januari.

Framtiden

Hebas avsikt är att fortsätta växa i Stockholmsregionen och Mälardalen. Detta kan bland annat ske genom att utveckla och förädla det befintliga fastighetsbeståndet och den egna projektportföljen. Vidare kan tillväxt ske via markanvisningar eller förvärv av hyresbostäder och vård- och omsorgsboenden.

Moderbolaget

Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick till 246,1 (237,1) mkr och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt utgjorde 244,6 (91,5) mkr.

Fastighetsvärdering

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per 31 december 2025 ett marknadsvärde om 14 003,2 mkr jämfört med 13 589,2 mkr vid föregående årsskifte. Vid årsbokslutet har samtliga förvaltningsfastigheter, exklusive en projektfastighet i tidigt skede, externvärderats. 50 procent av beståndet har värderats av Savills Sweden AB och 50 procent har värderats av Novier Real Estate AB. Två fastigheter har värderats av båda värderingsbolagen och redovisas till ett genomsnitt av de båda värderingarna. Per balansdagen redovisas en projektfastighet i Källberga Nynäshamn och ytterligare en förvaltningsfastighet till internvärderat värde. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, det vill säga att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

Heba har beslutat att vid varje löpande kvartalsbokslut internvärdera två tredjedelar av fastighetsbeståndet och externvärdera en tredjedel av fastighetsbeståndet. Vid årsbokslutet externvärderas koncernens samtliga fastigheter exklusive projektfastigheter i tidiga skeden. Som

huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en kalkylperiod om fem till femton år med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskravet på externvärderade samhällsfastigheter motsvarar 4,4 (4,5) procent i snitt och på bostadsfastigheter 3,3 (3,3) procent i snitt. Avkastningskravet totalt sett på externvärderade fastigheter motsvarar 3,6 (3,6) procent i snitt. Värdeförändringen totalt under januari–december uppgick till 1,4 (0,3) procent. Se mer information under not 18.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Av Hebas totala hyresintäkter kommer cirka 73 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga Hebas fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och Mälardalen och ligger i attraktiva områden med mycket god efterfrågan. En procents förändring av bostadshyresintäkterna motsvarar cirka 4,1 mkr.

Hebas enskilt största driftkostnadspost är värmekostnaden. Övervägande del av fastighetsbeståndet är anslutet till fjärrvärmenätet. Totalt tretton fastigheter använder bergvärme som huvudsaklig värmeälla. Heba bedriver ett aktivt arbete med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet men uppvärmningskostnaden kan variera år från år beroende på väderlek och energipris. En procents förändring av värmekostnaden motsvarar cirka 0,2 mkr.

Samtliga fastigheter, exklusive fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga skeden, värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern fastighetsvärderare. Vid kvartal 1, 2 och 3 görs en rullande extern värdering av en tredjedel av beståndet och resterande två tredjedelar värderas internt. Värdeförändringar redovisas kvartalsvis i rapport över totalresultat. En procents förändring av marknadsvärdet motsvarar cirka 140 mkr.

Heba är även exponerat avseende finansierings- och ränterisker. Hanteringen av dessa risker beskrivs i not 3.

Riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare

Årsstämman 2025 beslutade om följande riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare:

Till styrelsens ordförande och ledamöter ska arvode utgå enligt årsstämmans beslut.

Ersättningar till vd och övriga ledande befattningshavare kan utgöras av fast månatlig grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner och pension. Ersättningarna ska för varje enskild person sammantaget vara marknadsmässiga. I den mån rörlig ersättning utgår ska den vara relaterad till mätbara mål såsom till exempel resultat, utbetalas som kontantlön och vara maximerad till högst hälften av den fasta årslönen.

Övriga förmåner kan utgöras av pension och rätt till nyttjande av tjänstebil för privat bruk och andra ersättningar av begränsat värde samt dessutom rätt till avgångsvederlag.

Pension kan utgå antingen som förmånsbestämd eller avgiftsbestämd pension med pensionsålder i intervallet 60 till 65 år. Förmånsbestämd pension kan vara knuten till ITP-planen (nu avtalade pensionsförmåner framgår av not 8).

Förutom lön under uppsägningstid, som inte ska överstiga tolv månader, kan avgångsvederlag, inte överstigande vad som motsvarar tolv månaders fast lön, förekomma vid bolagets uppsägning av anställning (nu med vd avtalade uppsägningstider och regler för avgångsvederlag framgår av not 8).

Vad som sägs om ersättningar enligt dessa riktlinjer ska gälla sammantaget för samtliga ersättningar oberoende av om dessa erhålls från moderbolaget eller annat bolag i koncernen.

Styrelsen äger rätt att frångå dessa riktlinjer om det i enskilda fall finns särskilda skäl för det.

Ersättningsrapport för Heba Fastighets AB finns publicerad på bolagets hemsida www.hebafast.se.

Till årsstämman 2026 föreslår styrelsen att stämman beslutar om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare:

Hebas affärsstrategi är att långsiktigt och hållbart äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen. Riktlinjerna och indirekt de ersättningsformer som framgår av dessa syftar till att skapa rätt incitament för att efterleva strategin och säkerställa att bolaget kan behålla och rekrytera medarbetare med rätt kompetens och erfarenhet.

Styrelsen i sin helhet utför de uppgifter som normalt ligger på ersättningskommittén. Vd är föredragande vid bolagets styrelsemöten men vd är inte ledamot i styrelsen. Vd och andra ledande befattningshavare närvarar inte vid behandling av ersättningsrelaterade frågor.

Styrelsen ska upprätta förslag till riktlinjer för lön och annan ersättning till ledande befattningshavare åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess nya riktlinjer antagits av stämman. Riktlinjerna ska gälla för anställningsavtal som undertecknas efter årsstämman och eventuella ändringar i befintliga anställningsavtal som görs efter årsstämman. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av stämman, inklusive styrelsearvode och långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram.

Vid framtagande av styrelsens förslag till dessa riktlinjer har lön och anställningsförhållanden för bolagets anställda beaktats. Utvecklingen av avståndet mellan de ledande befattningshavarnas ersättning och övriga anställdas ersättning redovisas årligen i ersättningsrapporten som upprättas inför årsstämman.

Utvärderingen av ledande befattningshavare omfattar bolagets ekonomiska resultatutveckling, hur den ekonomiska och finansiella rapporteringen fungerar, bolagets hållbarhetsarbete, kundrelationer och medarbetarnas situation. Utvärderingen baseras på ekonomiska resultatrapporter, styrelsens kontakter med revisorn där vd inte är närvarande, uppföljning av nyckeltal inom hållbarhetsarbetet, kund- och medarbetarenkäter.

Styrelsen fattar beslut om vd:s lön som ska vara marknadsmässig med hänsyn till bolagets verksamhet och storlek. Vd fattar beslut om övriga

ledande befattningshavares lön i samråd med styrelsens ordförande. Styrelsen äger rätt att frångå dessa riktlinjer helt eller delvis om det i enskilda fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose långsiktiga intressen, hållbarhet och säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft.

Ersättning till vd och övriga ledande befattningshavare kan utgöras av fast månatlig grundlön, övriga förmåner och pension. Vd ska även ha en sjukförsäkring. Stämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.

Pension kan utgå antingen som förmånsbestämd eller premiebestämd pension med pensionsålder i intervallet 60 till 65 år. Pension kan vara knuten till ITP-planen. Övriga förmåner kan utgöras av rätt till nyttjande av tjänstebil för privat bruk, sjukvårdsförsäkring och andra ersättningar och ska där de förekommer utgöra en begränsad del i förhållandet till den totala ersättningen. Ingen rörlig ersättning ska utgå. Ersättningen ska för varje enskild person sammantaget vara marknadsmässig.

Förutom lön under uppsägningstiden, som inte ska överstiga tolv månader, kan avgångsvederlag, inte överstigande vad som motsvarar tolv månaders fast lön, med avräkning för eventuell annan lön, förekomma vid bolagets uppsägning av anställning. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst 6 månader.

Bolaget har för närvarande inte några rörliga eller aktierelaterade ersättningar (förutom långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram som beslutats av stämman och inte regleras av dessa riktlinjer). Skulle det bli aktuellt att införa sådana ersättningsformer ska styrelsen ta fram förslag till kriterier som ska gälla för dessa ersättningar för stämman att fatta beslut om.

Om en styrelseledamot utför arbete för Heba utöver styrelseuppdraget får styrelsen godkänna att skäligt arvode utgår för sådant arbete. Ersättning ska i sådant fall utgå på löpande räkning.

Vad som sägs om ersättningar enligt dessa riktlinjer ska gälla sammantaget för samtliga ersättningar oberoende av om dessa erhålls från moderbolag eller annat bolag i koncernen.

Heba-aktien

Aktiekapitalet uppgår till 34 400 kkr, fördelat på 15 564 722 A-aktier och 149 555 278 B-aktier. Aktie tillhörande serie A medför rätt till tio röster och aktie tillhörande serie B medför rätt till en röst.

I Hebas bolagsordning finns en hembudsklausul avseende bolagets A-aktier, i huvudsak innebärande att om A-aktierna överläts till någon som inte är A-aktieägare, ska aktierna hembjudas nuvarande A-aktieägare. Om hembjuden A-aktie ej löses, omvandlas aktien automatiskt till aktie av serie B.

I bolagsordningen finns även ett så kallat omvandlingsförbehåll, innebärande att aktie av serie A efter begäran av innehavare av sådan aktie ska omvandlas till aktie i serie B.

Samtliga aktier är till fullo betalda.

Antal utestående Hebaaktier uppgår till 155 212 800 (165 110 600). Bolagets innehav av egna aktier uppgick per den 31 december 2025 till 9 907 200 aktier motsvarande 6,00 procent av antalet registrerade aktier.

Hebas mål är att aktieutdelningen ska vara minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter beräknad skatt. Vid bestämmande av utdelningen ska dock även hänsyn tas till investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av poster av engångskaraktär. För verksamhetsåret 2025 föreslår styrelsen en utdelning om 0,55 kr per aktie.

Hebas kapitalförvaltning

Heba står finansiellt starkt med fastigheter som är värderade till väsentligt högre belopp än upptagna lån.

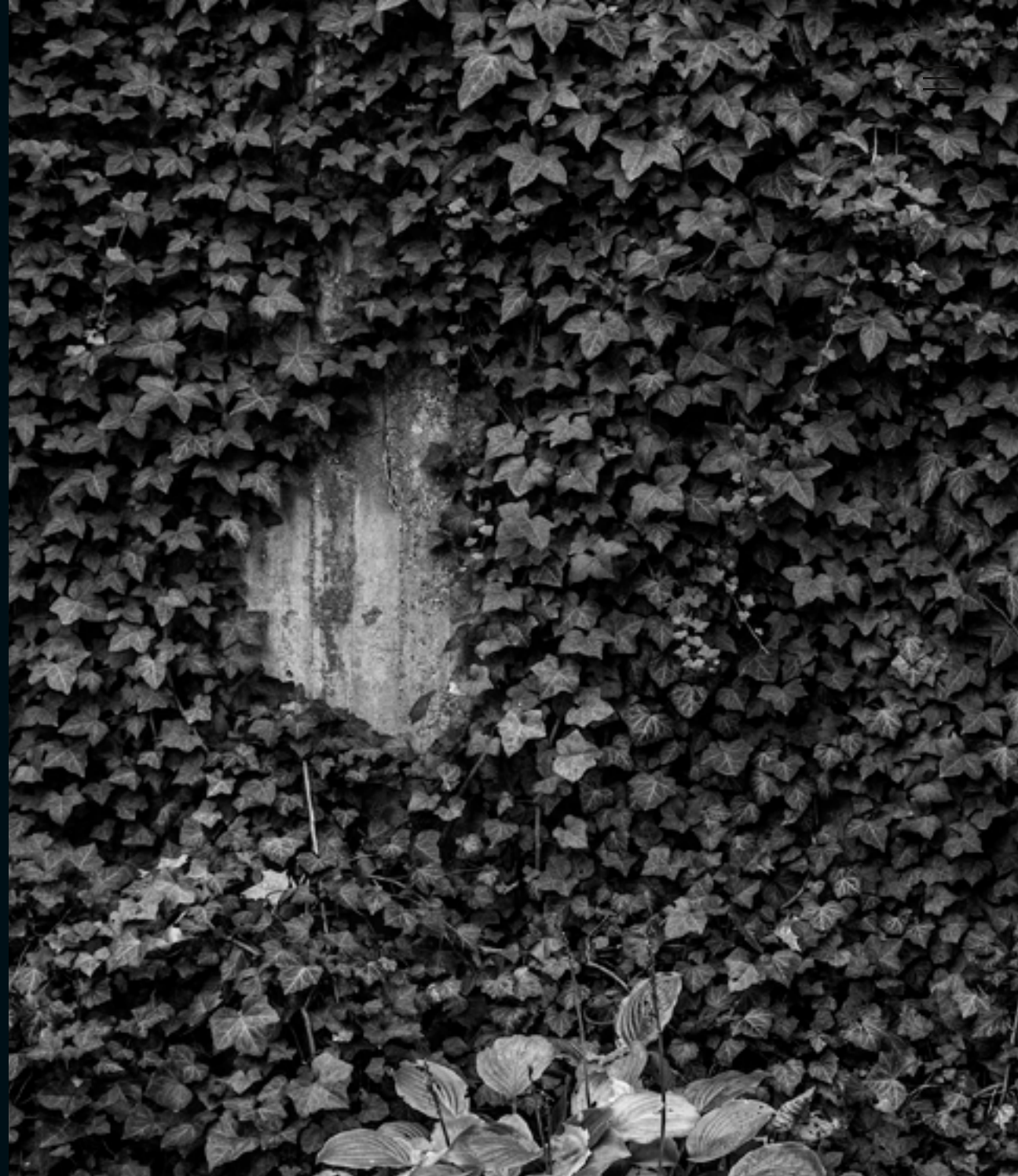
Heba ska slå vakt om sin finansiella styrka, stabila kassaflöden och höga kreditvärdighet. Bolaget ska aktivt arbeta med lånestockens struktur innebärande att bindningstider optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling, risk och kassaflöde samt att goda lånevillkor och en rationell lånehantering erhålles.

Finansiering sker i form av eget kapital, checkräkningskredit, banklån, företagscertifikat och obligationer. Eget kapital uppgick till 6 343,7 (6 450,5) mkr och räntebärande lån, obligationer och företagscertifikat uppgick till 6 474,2 (6 076,9) mkr. Soliditeten var vid årsskiftet 43,6 (45,5) procent.

Enligt Hebas finanspolicy ska soliditeten inte understiga 40 procent.

Hållbarhetsrapport

Allmän information	82
Miljöinformation	89
Social information	102
Styrningsinformation	104
Bilagor	107



Allmän information

ESRS 2 Allmänna upplysningar

Hållbarhet är en integrerad del av Hebas affärsplan och strategi. Bolaget ser det som en självklarhet att skapa långsiktigt värde för hyresgästerna, investerare och samhället i övrigt genom hållbara och trygga boenden.

Hållbarhetsrapporteringen är en del av bolagets åtagande att driva en klimatneutral fastighetsförvaltning senast 2030 och en helt klimatneutral verksamhet senast 2045.

Bolaget har valt en stegvis ansats där klimatmål, investeringar, åtgärder och styrning byggs upp successivt i takt med stabilare förutsättningar i värdekedjan. Detta bedöms ge en robust och tillförlitlig grund för långsiktig omställning.

Allmän grund för hållbarhetsförklaringarna

BP-1 Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsrapporten

Hebas hållbarhetsrapport är upprättad i enlighet med European Sustainability Reporting Standards (ESRS), antagna av EU-kommissionen i juli 2023. Regelverket utgör den övergripande ramen för rapportens struktur, avgränsning, väsentlighetsbedömningar och presentation. Hållbarhetsredovisningen utgör också Hebas lagstadgade hållbarhetsrapport i enlighet med den äldre lydelsen i årsredovisningslagen som gällde före den 1 juli 2024.

Rapporteringen omfattar såväl bolagets egen verksamhet inom Scope 1–2 som relevanta och tillgängliga delar av värdekedjan inom Scope 3. Uppströms inkluderas leverantörer och entreprenörer genom krav i Hebas uppförandekod som är framtagen av Fastighetsägarna (Uppförandekoden) och klimatberäkningar för byggmaterial, avfall och transporter. Nedströms inkluderas hyresgästers elanvändning, transporter och avfall i relevanta Scope 3-kategorier. Heba tillämpar dessa principer för samtliga upplysningar och anger om undantag, uppskattningar eller infasningsregler tillämpats. En fördjupad beskrivning av hur data och statistik har hanterats, vad som bygger på uppskattningar och hur tillförlitligheten bedöms återfinns i nästa avsnitt BP-2 och för några väsentliga områden redovisas procentuella uppskattningar i tabellen på sid 83.

Rapporteringen omfattar koncernen i sin helhet enligt samma konsolideringsprinciper som den finansiella redovisningen. Den samlade rapporteringen är därmed anpassad till internationella ramverk såsom Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Heba har inte utelämnat någon information som gäller immateriella rättigheter, know-how eller resultat av innovation. Bolaget har inte heller utelämnat någon information som gäller förestående utveckling eller frågor som är under förhandling och som därmed skulle undantas från upplysningskrav.

Heba applicerar de infasningsregler som medges i ESRS samtidigt som bolaget frivilligt redogör för t.ex. Scope 3-utsläpp, där det finns tillgängliga data, i syfte att tillskapa en över tid sammanhängande rapporteringslinje. De områden som omfattas av infasning redovisas i bilaga IRO-2 Disclosure Requirement Index, ESRS 2 Appendix B, sid 107.

Den dubbla väsentlighetsanalysen som ligger till grund för rapportens struktur har genomförts i enlighet med ESRS 1 och 2, och styr vilka tematiska standarder som är relevanta och affärskritiska.

BP-2 Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter

I detta avsnitt redogörs för tillämpningen av tidshorisonter, vilka uppskattningar som gjorts, mätosäkerhet och jämförelsetal m.m.

Heba påverkas av den snabbt föränderliga hållbarhetslagstiftningen, inklusive CSRD och EU-taxonomin. Även om EU-parlamentet och Rådet har antagit direktiv om "Stop-the-clock" med en två år längre infasningsperiod för rapportering har Heba valt att proaktivt och redan i år implementera strukturer för datainsamling, transparens och riskhantering, vilket stärker bolagets konkurrenskraft och långsiktiga värdeskapande.

Heba omfattas för räkenskapsåret 2025 inte av skyldigheten att rapportera enligt EU-taxonomiförordningen då bolaget inte formellt omfattas av tillämpningsområdet för CSRD enligt årsredovisningslagen. Heba bedömer att förutsättningarna för en korrekt och tillförlitlig taxonomirapportering ännu inte är fullt etablerade, bland annat avseende tillgång till verifierbar underliggande data, metodik för klassificering samt samordning med finansiell rapportering. Bolagets investerarrapport Grön finansiering som tas fram under året linjerar däremot till stor del med minimikraven i EU:s taxonomiförordning.

Tillämpning av tidshorisonter

I rapporteringen använder sig bolaget av tre tidshorisonter; kort, medellång och lång sikt som ligger till grund för samtliga analyser inom de olika ESRS-standarderna.

För tidshorizonten kort sikt (0–5 år) dominerar operativa och finansiella omställningsrisker, särskilt kopplat till scenario där den globala uppvärmningen begränsas till 1,5–2 °C. Det kan handla om energipriser, räntor och leverantörskrav.

På medellång sikt (5–10 år) berörs både omställningsrisker och fysiska risker. Det kan handla om strategiska och strukturella risker som renoverings- och investeringsbehov, samt möjligheter kopplade till energioptimering och effektivisering.

På lång sikt (10–50 år) blir de fysiska riskerna mer framträdande. Exempel kan vara värmeböljor, extrem nederbörd och förändrade lagkrav och regeländringar.

Heba har också använt sig av dessa tidshorisonter i genomförandet av den dubbla väsentlighetsanalysen. På så sätt kan bolaget fånga in vad som redan är hanterat i åtgärdsplaner och riskminimerat på kort och medellång sikt. Väsentligheter som kan uppstå på längre sikt har identifierats i processen.

Värdekedjedata och osäkerheter

Uppskattningar används i den omfattning som är nödvändig. Inga upplysningar har utelämnats av affärssekretesskäl under rapportåret, men vissa uppgifter lämnas inte ut av integritetsskäl.

Heba använder i första hand tillgängliga primärdata. Där fullständiga primärdata ännu inte finns tillgängliga används schablonvärden och branschstandarder (Naturvårdsverket, IVL, Boverket m.fl.). Ambitionen är att på sikt ersätta schabloner med tillförlitlig leverantörs- och projektdata.

Det går inte i dagsläget att med full säkerhet bestämma andelen av de kvantitativa datapunkterna i denna rapport som bygger på uppskattningar eller schablondata. Schabloner gäller främst inom Scope 3 gällande kategorierna hyresgästrelaterad elförbrukning och avfall.

Heba bedömer att uppskattningarna ger en god bild av verkliga förhållanden då schablonerna är baserade på branschstandarder och verifierade emissionsfaktorer. I takt med att Heba erhåller data på faktiska värden fasar bolaget ut schablonberäkningarna. Osäkerheter och antaganden granskas årligen och ingår i Hebas interna kontroll- och kvalitetsprocess.

Energistatistik och avfallsintensitet baserar sig på driftstatistik per fastighet. Bolaget ersätter schablondata inom övriga områden i takt med framtagande av mer specifik och verifierad projektdata från egna mätsystem och leverantörsrapportering.

Omfattningen av uppskattningar, bedömning av tillförlitlighet och planerade förbättringar i datakvalitet framgår av följande tabell.

Tidigare års jämförbarhet, ändringar i tillvägagångssätt m.m.

Detta är Hebas första rapporteringsår enligt CSRD och ESRS. Då tidigare års rapportering har baserat sig på GRI och frivillig struktur, saknas full jämförbarhet för vissa indikatorer. Inga väsentliga fel i tidigare perioder har identifierats under året. De metoder och tröskelvärden som nu tillämpas i väsentlighetsanalysen har inte använts i tidigare rapportering. Mot denna bakgrund har bolaget inte gjort några direkta omräkningar av tidigare nyckeltal enligt ESRS-format. Där det är relevant anges referenspunkter eller trenddata från föregående rapportering. Heba följer fortsättningsvis upp indikatorer enligt ESRS med målet att säkerställa en konsekvent och jämförbar rapportering över tid. Vid framtida förändringar kommer jämförelsetal att justeras därefter.

Heba har genom den dubbla väsentlighetsanalysen identifierat vilka delar inom ESRS som är väsentliga för verksamheten. Analysen omfattar såväl påverkan på människor och miljö som finansiell risk och möjlighet. I det följande sammanfattas de områden som bedömts som mest relevanta i denna rapporteringscykel.

Uppskattningar och bedömningar i hållbarhetsrapporten

Område / indikator	Typ av uppskattning och bedömd andel	Källor / metod	Bedömning av tillförlitlighet	Förbättringspotential
Hyresgästers elanvändning	Elstatistik från leverantörer. Uppskattad andel schablon ca 55%.	Energi/elnätsbolagen	Medel – variation mellan fastigheter	Data från samtliga nätägarbolag
Energianvändning	Verifierade mätvärden, mindre än 10% uppskattning.	Driftövervakningssystem	Hög	Fortsatt digitalisering av mätdata
Avfall	Avfallsrapporter från leverantörer. Uppskattad andel schablon ca 35%.	Avfallsentreprenörer, kommuner	Medel – variation mellan aktörer	Utökad och förfinad insamlingsdata

Bedömning av väsentliga ESRS-standarder och infasning

Heba rapporterar fullt ut enligt ESRS 2, E1 och G1 och för E5 utifrån att avfall bedömts som väsentlig, det vill säga bedömning att området E5 är ”delvis väsentligt”. Motsvarande gäller för S4 där tryggheten i det egna boendet har bedömts som väsentligt, det vill säga området S4 är ”delvis väsentligt”.

Flera miljö- och sociala standarder omfattas av infasningsreglerna för företag under 750 anställda. En sammanställning finns i bilaga IRO-2 Index över upplysningskrav Appendix B, sid 107. Infasningsreglerna omfattar E4, S1, S2, S3 och S4.

Bolaget har bedömt områdena E2 och E3 som icke-väsentliga utifrån bolagets verksamhet och rapporterar således inte på dessa. Nedan beskrivs de standarder som omfattas av rapporteringen. Se utvecklad genomgång i SBM-3 Väsentliga och icke-väsentliga ämnen tillhörande ESRS-standarder, sid 87.

Ambitionen är att på sikt kunna presentera mer detaljerade data och indikatorer för samtliga ESRS-standarder, bland annat genom ökad tillgång och användning av leverantörsdata, projektbaserade mätningar, pilotprojekt och kompletterande systemstöd. Implementering och rapportering på bredare front gällande åtgärder inom samtliga standarder planeras med inriktning till rapporteringsåret 2027.

E-standarder (miljö)

ESRS E1 – Klimatförändringar: Klimatfrågan är det mest centrala området. Heba har mål om en klimatneutral fastighetsförvaltning senast 2030 och klimatneutral verksamhet 2045. Bolaget redovisar Scope 1–3-utsläpp, energianvändning, åtgärder och finansiella effekter i enlighet med standardens datapunkter. Heba har en strategi framtagen för klimatomställningen som utgör grunden för en framtida omställningsplan.

ESRS E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi omfattas av infasningsreglerna. Den specifika del som rör avfallshantering (E5-5) bedöms som väsentlig. Heba redovisar mängder genererat avfall samt andelen som återbrukas, återvinns, energitvinnas respektive deponeras. Övriga standarden omfattas av infasning.

S-standarder (socialt)

ESRS S1 – Egna anställda omfattas av infasningsreglerna. Heba rapporterar på minimikraven enligt ESRS 2 §17 och lämnar specifika upplysningar om den egna arbetskraften i Årsredovisningen not 8, sid 125.

ESRS S4 – Konsumenter och slutanvändare omfattas av infasningsreglerna. Den specifika del som rör tryggheten i det egna boendet inom fastigheten bedöms som väsentlig. Bolaget har policyer om hållbarhet och kvalitet som berör hyresgästerna och följer upp kundnöjdheten genom NKI-mätningar. Övriga standarden omfattas av infasning.

För de olika delområdena redovisar Heba styrande policyer, processer och mål under respektive standard. I avsnittet Styrning på sid 84 redovisas väsentliga hållbarhetsrelaterade policyer.

Heba bedömer att tillämpningen av infasningsbestämmelserna inte påverkar översiktens tillförlitlighet, utan möjliggör en gradvis fördjupning av rapporteringen med bibehållen transparens.

G-standard

ESRS G1 – Ansvarfullt företagande rapporterar Heba på i enlighet med regelverket med undantag för punkten om lobbying som inte är tillämplig.

Styrning

GOV-1 Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll

Heba Fastighets AB är ett svenskt aktiebolag noterat på Nasdaq Stockholm AB, Nordic Midcap. Hebaaktien är klassad som grön av Nasdaq Green Equity Designation. Heba tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Förutom Koden gäller och tillämpas även Årsredovisningslagens regler för bolagsstyrningsrapportering samt hållbarhetsrapportering enligt CSR.D.

Heba har etablerade rutiner för att säkerställa att hållbarhetsarbetet uppfyller gällande lagar och interna riktlinjer. Styrningen av hållbarhet är en del av bolagets ledningssystem som är certifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Riskhantering och regelefterlevnad integreras i det årliga arbetet med verksamhetsplanering och i kvartalsvisa rapporteringar till styrelsen.

Den interna organiseringen i kombination med revisionsorganen säkerställer Heba genom denna struktur en systematisk uppföljning och kontroll av hållbarhetsarbetet och att det sker i linje med både externa krav och interna mål.

Styrelsens och ledningens ansvar för hållbarhetsfrågor

Hebas beslutsorgan står i ett hierarkiskt förhållande till varandra och består av bolagsstämma, styrelsen och verkställande direktören. Styrelsen har det yttersta ansvaret för Hebas organisation och förvaltning. I arbetsordningen anges bland annat styrelsens allmänna åligganden, styrelsens arbetsformer och principer för ekonomisk rapportering och strategi. Under 2024 fattade styrelsen beslut om nya långsiktiga hållbarhetsmål för perioden 2025–2030, bland annat inom klimatneutral fastighetsförvaltning. Styrelsen bekräftade och fastställde målen under innevarande år.

Hållbarhetsredovisningen omfattar Hebas hela värdekedja, där krav ställs på leverantörer och samarbetspartners att följa bolagets miljö- och sociala riktlinjer. Bolaget arbetar med digitaliserade arbets sätt för att säkerställa en effektiv och transparent styrning och uppföljning. Hållbarhet ingår i beslutsunderlaget för större investeringar, utvecklingsprojekt och strategiska vägval.

För att säkerställa en robust och strukturerad hållbarhetsrapportering har Heba integrerat Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) i klimatrappor- teringen. Detta innebär att Heba redovisar klimatrelaterade risker och möjligheter enligt en standardiserad metodik för transparens gentemot investerare och intressen- ter. Genom dessa standarder säkerställer bolaget ett systematiskt förbättringsarbete inom kvalitet och miljö samt att verksamheten följer internationella riktlinjer för hållbar fastighetsförvaltning.

Heba har infört en strukturerad riskhanteringsprocess kopplad till både fysiska och omställningsrelaterade klimatförändringar samt regulatoriska och sociala hållbarhets- aspekter. Genom att kombinera TCFD-rapportering, ISO-certifierade ledningssystem

och digitala verktyg kan bolaget säkerställa en spårbar och transparent hållbarhets- styrning.

Arbetsformer och organisering

Hållbarhet är en strategi och är integrerad i beslutsmodellen för bolagets affärsplane- ring. Styrelsen fastställer årligen bolagets hållbarhets- och klimatmål som en del av affärsplanen och följer upp dessa som en del av bolagets övergripande målstyrning.

Styrelsen får regelbundet rapporter från VD och ledningen om bolagets påverkan, risker, möjligheter och måloppfyllelse. Vid behov beslutar styrelsen om justeringar av prioriteringar, resurser eller åtgärder. Uppföljningen kopplas till väsentliga IRO:er och redovisas som del av styrelsens risk- och affärsuppföljning.

Styrelse

Styrelsen och styrelseordförande utses av årsstämman, som är det högst beslutande organet. Styrelsen är Hebas högsta verkställande organ och ansvarar för övergripande strategi, hållbarhetsarbete och långsiktigt värdeskapande. Hållbarhet är en integrerad del av Hebas affärsmodell och styrelsen säkerställer att hållbarhetsaspekter beaktas i bolagets strategiska beslut och riskhantering. Grundläggande struktur är styrelsens arbetsordning, instruktion till VD, delegationsordning samt policyramverk.

Styrelsen behandlar hållbarhetsfrågor och tar beslut gällande följande.

- Fastställande och uppföljning av hållbarhetsmål inom områden som energieffektivitets- ering, klimatneutral fastighetsförvaltning och socialt ansvar.
- Riskhantering kopplad till klimat- och hållbarhetsrelaterade risker, inklusive fysiska klimatrisker och regulatoriska krav.
- Gröna investeringar och hållbar finansiering, såsom emission av gröna obligationer, certifikat och hållbarhetslänkade lån.
- Rapportering enligt CSRD och EU-taxonominjer, för att säkerställa transparens och regeluppfyllelse.

Verkställande ledning

VD och ledningen driver hållbarhetsarbetet operativt och säkerställer implementering i hela verksamheten. Tillsammans med övriga ledningen ansvarar hållbarhetschefen för att utveckla och samordna bolagets hållbarhetsarbete samt att följa upp relevanta nyckeltal. Detta sker således i nära samarbete med fastighetsförvaltning, projekt- utveckling och ekonomi för att säkerställa att hållbarhetsperspektivet genomsyrar bolagets verksamhet.

Rapportering och uppföljning

Heba har etablerade processer för att säkerställa att styrelsen får relevant och tillförlit- lig information om bolagets påverkan, risker, möjligheter och måloppfyllelse. Operativt

ansvar är delegerat till VD där avdelningscheferna rapporterar till VD. Rapporteringen sker regelbundet samt i samband med den årliga hållbarhets- och årsredovisningen.

Hållbarhetsdata samlas in och kvalitetssäkras inom ramen för Hebas ISO-certifie- rade ledningssystem och kompletteras med extern revision. Rapporteringen omfattar nyckeltal, resultat från väsentlighetsanalysen och uppdateringar kopplade till bolagets strategiska hållbarhetsmål. Kontrollerna är integrerade med t.ex. ekonomi (finansiell rapportering), riskprocess, internkontroll, inköp/upphandling och ISO-revisioner.

Informationen används som underlag i styrelsens strategiska beslut och i bedöm- ningar av investeringar, risker och prioriteringar. Processerna utvecklas kontinuerligt för att säkerställa en hög kvalitet och transparens i hållbarhetsstyrningen.

Information till förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan

Informations- och beslutsunderlag bygger på Hebas dubbla väsentlighetsanalys och inkluderar uppdateringar om lagkrav, risker och regulatoriska förändringar. En årlig hållbarhetsrapport presenteras i samband med årsredovisningen, vilket ger styrelsen och intressenter en samlad bild av framdriften.

Väsentliga policyer

Styrande policyer ligger till grund för bolagets informations- och rapporteringstruktur. Styrelsen fastställer och följer upp policyerna årligen. Nedan sammanfattas de mest centrala.

Hållbarhetsrelaterade policyer och rutiner

Policy	Fastställs av	Ägare	E1	S1	G1
Uppförandekod	Styrelsen	VD		x	x
Uppförandekod för leverantörer	Styrelsen	VD	x	x	x
Arbetsmiljöpolicy	Styrelsen	VD		x	
Hållbarhetspolicy	Styrelsen	VD	x	x	x
Jämställdhet- och mångfaldspolicy	Styrelsen	VD		x	
Finanspolicy	Styrelsen	VD			x
Visselblåsarrutin	Styrelsen	VD			x
Integritetsskydd	Styrelsen	VD			x
Instruktion vid utredning av trakasserier	Styrelsen	VD		x	
Vägledning vid anmälan av trakasserier	Styrelsen	VD		x	

Styrelsens sammansättning

Styrelsen i Heba består av fem ledamöter med en jämn könsfördelning, se nedan tabell. Åldersmässigt representerar styrelsen en bred erfarenhet och flera av leda- möterna har lång erfarenhet av fastighetsbranschen. Styrelsens sammansättning är utformad för att stödja Hebas långsiktiga mål och värdegrund, där hållbar tillväxt är en

integrerad del av beslutsfattandet. Arbetstagarrepresentanter ingår inte i styrelsen, utan samverkan sker med medarbetarna utifrån andra strukturer (MBL m.m.).

Styrelsens sammansättning

Indikator	Antal
Ledamöter	5
Kvinnor	3
Män	2
Åldersfördelning	51–64 år
Kompetensområden	Juridik, fastighetsförvaltning, kommunikation, fastighetsmäklare, bank- och finans.
Oberoende ledamöter	5

Ledningens sammansättning

Hebas ordinarie ledningsgrupp består av åtta personer. Beräknat vid utgången av året var fördelningen fem kvinnor och tre män, vilket definitionsmässigt betraktas som en jämn könsfördelning. Gruppen leds av VD och inkluderar chefer för fastighetsförvaltning, projektutveckling, ekonomi/finans, hållbarhet, program, IT/digitalisering och kommunikation. Åldersfördelningen i ledningen visar på en bred erfarenhetsbas.

Ledningsgruppens sammansättning

Indikator	Antal
Personer	8
Kvinnor	5
Män	3
Under 35 år	2
35–60 år	6
Kompetensområden	Fastighetsförvaltning, projektutveckling, ekonomi/finans, hållbarhet, IT/digitalisering, kommunikation och ledarskap.

Styrelsens och ledningens sammansättning speglar en bred kompetens- och erfarenhetsbas inom bland annat fastighetsförvaltning, juridik, kommunikation, ekonomi, IT och hållbarhet.

För att säkerställa att styrelse och ledning har relevant kompetens i hållbarhetsfrågor genomförs löpande utbildningar och uppdateringar. Detta säkerställer att policys och styrdokument som fastställs av styrelsen också implementeras på ett korrekt och ändamålsenligt sätt i organisationen. Även medarbetarna deltar i utbildningar i hållbarhetsfrågor, vilket stärker förmågan att integrera hållbarhet i alla delar av verksamheten. Vid behov konsulteras extern expertis, revisorer och konsulter.

GOV-2 Information om väsentliga påverkan, risker och möjligheter (IRO:er)

Information och beslutsunderlag

Hållbarhetsarbetet är integrerat i Hebas affärsmodell och påverkar beslut inom fastighetsförvaltning, nyproduktion och investeringar. Varje större investeringsbeslut analyseras utifrån miljömässiga och sociala aspekter för att säkerställa att Hebas fastighetsbestånd utvecklas i enlighet med bolagets klimatmål och hållbarhetsambitioner.

Styrelsen får information och beslutar om Hebas väsentliga påverkan, risker och möjligheter (IRO:er). Informationen tillhandahålls framför allt av VD och baseras på bolagets väsentlighetsanalys, riskbedömningar, uppföljning av mål. Underlaget används i strategiska beslut och i den löpande riskhanteringen. Se även Gov-1, Rapportering och uppföljning, sid 84.

Styrelsen följer väsentliga IRO-områden som t.ex. klimatförändringar (IRO 1) samt styrningsrelaterade risker kopplade till affärsetik och regelefterlevnad (G1). Uppföljning sker genom nyckeltal kopplade till mål, avvikelshantering och internrevision utifrån ISO-ledningssystem. Styrelsen får sammanställning av målutfall och väsentliga avvikelser. VD beslutar om korrigerande åtgärder.

Styrelsen integrerar hållbarhetsrelaterade konsekvenser, risker och möjligheter i sin uppföljning av Hebas strategi och i beslut om större investeringar och projekt. I dessa beslut vägs olika faktorer mot varandra, exempelvis kostnad, klimatpåverkan, affärs-möjligheter och långsiktigt värdeskapande, vilket innebär att styrelsen gör avvägningar mellan bl.a. ekonomiska och hållbarhetsrelaterade effekter. IRO:er beaktas i investeringsprocessen genom hållbarhetsbedömningar i beslutsunderlag (t.ex. klimatpåverkan/energiprestanda, riskklassning och regelefterlevnad) och i den årliga riskprocessen inom de ISO-certifierade ledningssystemen.

GOV-3 Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem

Heba utdelar inga ersättningar i form av incitamentsprogram (bonusar, vinstdelning eller resultatandelssystem) till vare sig styrelse, ledning eller medarbetare med direkt koppling till specifika hållbarhetsmål, se vidare förvaltningsberättelsen, sid 79. Bolaget erbjuder ett generellt aktiesparprogram för samtliga medarbetare, se finansiella rapportens not 8, sid 126. Uppgifterna överensstämmer med bolagets finansiella rapportering i årsredovisningen och ersättningsrapport för Heba finns publicerad på bolagets hemsida www.hebafast.se.

GOV-4 Förklaring om tillbörlig aktsamhet

Heba har en strukturerad process för att systematiskt säkerställa att bolaget identifierar, bedömer och hanterar potentiella negativa konsekvenser av sin verksamhet, både internt och i värdekedjan. Detta arbete omfattar miljömässiga, sociala och bolagsstyrningsrelaterade risker (ESG) och är en integrerad del av Hebas affärsstrategi och riskhantering.

Följande tabell redovisar hur Hebas process för tillbörlig aktsamhet avseende hållbarhetsfrågor återspeglas i hållbarhetsrapporten. Kartläggningen bygger på befintliga styrprocesser och upplysningskrav enligt ESRS.

Tillbörlig aktsamhet

Steg i tillbörlig aktsamhet	Operationalisering	Hänvisning
Policy och styrning	Styrelsen fastställer hållbarhetspolicy, uppförandekod och ansvarsfördelning	GOV-1, G1-1
Identifiera IRO	Dubbel väsentlighetsanalys, riskanalys i ISO-system	ESRS 2 IRO-1, GOV-2
Integrera och åtgärda	Mål, handlingsplaner och krav i projekt och förvaltning	E1-3, E1-4, E5-3, G1-3
Uppföljning	KPI:er, ledningssystem, styrelserapportering	GOV-2, ESRS 2 MDR-M
Kommunikation	Hållbarhetsrapport, dialog med intressenter	ESRS 2 SBM-2, GOV-2
Klagomål och åtgärd	Visselblåsarsystem, intern utredning	G1-1

GOV-5 Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapporteringen

Heba har etablerade processer för riskhantering och intern kontroll som säkerställer att hållbarhetsrelaterade risker identifieras, bedöms, hanteras och följs upp på ett strukturerat och tillförlitligt sätt. Processerna är integrerade i bolagets övergripande styrning, affärsmodell och interna kontrollsystem samt utgör en del av den ordinarie verksamhetsstyrningen.

Riskhantering och tillbörlig aktsamhet

Hållbarhetsrelaterade risker och påverkan identifieras och bedöms årligen inom ramen för Hebas övergripande riskprocess och den dubbla väsentlighetsanalysen. Arbetet omfattar både verksamheten och värdekedjan och inkluderar klimatrelaterade risker (fysiska och omställningsrisker), sociala risker samt risker kopplade till bolagsstyrning och efterlevnad.

Riskbedömningen sker enligt en etablerad metodik baserad på sannolikhet och konsekvens. Identifierade risker prioriteras och hanteras genom styrande dokument,

interna rutiner och operativa åtgärder, exempelvis inom projektstyrning, upphandling, arbetsmiljö och leverantörsuppföljning. Krav på efterlevnad av Hebas uppförandekod gäller samtliga väsentliga leverantörer och affärspartners.

Tillbörlig aktsamhet är integrerad i dessa processer och utformas till stor del i linje med FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag. Risk- och påverkansbedömningar beaktas vid större investeringar, upphandlingar och projektutveckling.

Roller och ansvar

Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhantering och intern kontroll av hållbarhetsrapporteringen och följer regelbundet utvecklingen genom rapportering från VD och ledningen. Styrelsen utgör även revisionsutskott.

Intern kontroll över hållbarhetsrapporteringen

Hållbarhetsrapporteringen omfattas av Hebas interna kontrollstruktur och hanteras inom bolagets certifierade ledningssystem enligt ISO 9001/14001. Intern kontroll tillämpas enligt en modell med de tre s.k. försvarslinjerna. Den operativa verksamheten ansvarar för datainsamling och riskhantering i det dagliga arbetet. Specialistfunktioner, såsom hållbarhets- och ekonomifunktion, följer upp och kvalitetssäkrar. Den oberoende granskningen sker genom intern och extern revision.

Uppföljning och rapportering

Identifierade hållbarhetsrisker och brister i intern kontroll följs upp löpande och används för att utveckla policyer, rutiner och utbildningsinsatser. Risker och kontrollfrågor rapporteras regelbundet till styrelsen, vilket säkerställer transparens, tillförlitlighet och ett kontinuerligt förbättringsarbete i hållbarhetsrapporteringen.

Strategi

SBM-1 Strategi, affärsmodell och värdekedja

Hebas strategi om Hållbar tillväxt

Hebas strategi för att nå visionen om trygga och attraktiva boenden och livsmiljöer utgår sedan ett antal år från strategin med hållbar tillväxt som tar hänsyn till ekonomin, klimatet och den sociala påverkan. Bolaget erbjuder hyresrätter för bland annat unga vuxna, familjer och äldre, samt i mindre omfattning lokaler för kommersiella ändamål. Därutöver har bolaget ett antal vård- och omsorgsfastigheter. Bolagets viktigaste kunder är långsiktiga hyresgäster i Stockholmsregionen, där verksamheten är koncentrerad till bland annat Stockholm, Huddinge och Haninge. Bolaget har även fastigheter i Enköping, Uppsala, Norrtälje och Nynäshamn. Hebas affärsmodell bygger på att utveckla, äga och förvalta bostäder med långsiktigt perspektiv.

Affärsmodellen kan enligt ESRS-metodiken beskrivas i fyra steg där det första steget utgörs av resurser, dvs. kapital, mark, entreprenader och energi. Det andra steget i modellen är genomförande, som handlar om nyproduktion, förvaltning och utveckling. Utifrån detta erhålls ett resultat, dvs. bostäder och lokaler. Det fjärde och långsiktiga steget handlar om vilka effekter som uppnås genom att det skapas sociala värden genom trygga och attraktiva livsmiljöer, miljönytta genom klimatneutrala fastigheter samt ekonomiskt värde genom stabila kassaflöden och långsiktig avkastning.

Strategin är nära kopplad till de väsentliga hållbarhetsfrågorna som identifierats i Hebas dubbla väsentlighetsanalys. Investeringar i energieffektivisering och förnybar energi minskar klimatpåverkan, sociala insatser bidrar till trygghet och trivsel i bostadsområden, och ett aktivt arbete med kunddialog stärker både kundnöjdhet och Hebas långsiktiga värdeskapande.

För att skapa en företagskultur där samtliga medarbetare på ett tydligt sätt kan vara med och bidra till visionen har bolaget satt upp och förankrat ett antal långsiktiga finansiella mål som sträcker sig från 2025 till 2030. Bolagets övergripande mål är att skapa en långsiktig tillväxt med hållbar lönsamhet där fastighetsförvaltningen ska vara klimatneutral senast år 2030 och hela verksamheten senast år 2045. Om avsedd effekt inte skulle uppnås vid genomförande av olika strategier ska förutsättningar finnas att justera satsningar och åtgärder under perioden.

För att nå en kontinuerlig värdetillväxt fokuserar bolaget på det viktigaste: kunderna, medarbetarna och samarbetspartners. Bolaget har ett högt samlat såväl kundbetyg som nöjd-medarbetarindex, vilket utgör en stark grund för att fortsätta utveckla verksamheten i hållbar riktning där visionen är att Heba ska vara bäst i Sverige på att skapa trygga och attraktiva boenden och livsmiljöer.

För att nå målen krävs ett systematiskt vardagsarbete i förvaltningen där varje beslut om åtgärder ska ha som utgångspunkt att bidra till de långsiktiga målen. Bolaget samlar samtliga 41 anställda ett antal gånger varje år för att stämma av hur arbetet förlöper och för att förankra den långsiktiga strategin.

Värdekedjans betydelse för affärsmodellen

Hebas värdekedja omfattar planering, utveckling, byggnation, förvaltning, förvärv och avyttring av bostäder och samhällsfastigheter. Värdekedjan omfattar såväl uppströms samarbeten som den interna verksamheten och relationerna nedströms. Väsentliga hållbarhetsrisker och möjligheter är integrerade i varje fas.

Uppströms innefattar kapitalförsörjning via banker och obligationsmarknaden, markinnehav samt samarbeten med byggtentreprenörer, materialleverantörer och energibolag. Det handlar t.ex. om klimatpåverkan från byggmaterial, entreprenörers arbetsvillkor, leverantörers miljöprestanda. Dessa resurser är avgörande för utveckling och förvaltning av fastighetsbeståndet.

Verksamheten består av förvaltning, nyproduktion samt renovering och modernisering. Nyproduktion sker i nära samarbete med kommuner och byggaktörer, förvalt-

ningen omfattar drift, underhåll, energioptimering och sociala satsningar. Renovering och modernisering syftar till att minska klimatpåverkan och öka värdet av beståndet.

Värdekedjan nedströms utgörs främst av bolagets hyresgäster – unga vuxna, familjer och äldre – samt de lokala samhällen där Heba verkar. Investeringar och obligationsinnehavare är också centrala aktörer då de möjliggör gröna finansieringslösningar. Dessa intressenter påverkar strategiska beslut och är en del av Hebas långsiktiga värdeskapande. För att minska klimatpåverkan handlar det om att våra hyresgästers miljöbeteenden kan behöva förändras och att skapa goda förutsättningar för socialt trygga boenden och bostadsområden.

Denna helhetssyn säkerställer att Hebas affärsmodell är motståndskraftig mot hållbarhetsrelaterade risker och skapar värde över tid för både ägare och samhälle.

SBM-2 Intressenter

Heba genomför intressentdialog med investerare, hyresgäster, kommuner och branschorganisationer för att identifiera de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna. Resultatet visar att frågor som energieffektivisering, trygga boendemiljöer, klimatanpassning och gröna finansieringslösningar är centrala. Därutöver konstateras möjligheterna med digitalisering och AI. Dessa aspekter har integrerats i strategin för att säkerställa långsiktigt värdeskapande och motståndskraft.

Vad gäller kunderna/hyresgästerna skapar bolaget långsiktiga relationer genom att bygga och skapa trygga och attraktiva livsmiljöer, bland annat genom miljöcertifierade fastigheter, men också genom hållbara hyreskontrakt där varje hyresgäst kan bidra positivt till klimatet.

Om våra medarbetare adresserar bolaget genom att skapa en kultur med en gemensam förståelse för hur vi uppnår hållbar affärsnytta kommer samtliga medarbetare fatta rätt beslut i förvaltning och projekt. Att trivas på jobbet föder engagemang.

Omvärlden har väsentlig betydelse för att få utväxling på möjligheterna som ges av digitaliseringen och AI. Heba säkrar upp att våra leverantörer också bidrar till omställningen av arbetssätt i syfte att effektivisera verksamheterna.

Dessa frågor och perspektiv har integrerats i Hebas strategi och affärsmodell, klimatmålet om klimatneutral förvaltning 2030, satsningar på trygghet i bostadsområdet, utveckling av hållbara hyreskontrakt och emission av gröna obligationer. Resultaten av dialogerna återspeglas i högt kundnöjdhetsindex, starkt medarbetarengagemang och ökad efterfrågan från investerare på gröna och hållbara finansieringslösningar.

Intressenternas synpunkter har haft en direkt påverkan på Hebas dubbla väsentlighetsanalys, att dessa frågor definierades som väsentliga påverkan, risker och möjligheter och därmed på Hebas strategi och affärsmodell.

Hyresgästers krav på trygga och attraktiva boendemiljöer har lett till att trygghetsfrämjande insatser prioriterats i förvaltningsstrategin.

Kommunernas och branschorganisationernas fokus på energieffektivitet och klimat-anpassning har integrerats i målet om en energianvändning på högst 40 kWh/m² till 2030 och i kravet att nyproduktion ska miljöcertifieras.

Medarbetarnas förväntningar på engagemang och delaktighet har stärkt Hebas interna hållbarhetskultur genom utbildningar och regelbundna hållbarhetsdialoger.

Investerares, kreditgivares och branschorganisationers förväntningar och krav har fångats upp av Heba i dialog. Fokus för den finansiella väsentligheten har varit analys av kapitaltillgång, refinansieringskostnader och investerarnas efterfrågan på gröna obligationer och certifikat. Den konsekventiella väsentligheten har fokuserat på kapitalallokering till projekt som bidrar till energieffektivisering, klimatanpassning och social hållbarhet. Resultatet är att Heba emitterar gröna obligationer och erbjuder hållbarhetslänkade lån som en integrerad del av finansieringsstrategin, vilket stärker både omställningsförmågan och långsiktig konkurrenskraft.

På detta sätt har intressenternas synpunkter format såväl strategiska mål som affärsmodellens utveckling.

Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter

SBM-3 Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och koppling till strategi och affärsmodell

Heba anpassar sin strategi efter olika tidshorisonter för att hantera klimatförändringar. På kort sikt (0–5 år) ligger fokus på energieffektivisering, övergång till förnybar energi, hållbara och gröna hyresavtal och klimatsäkring av nyproduktion. På medellång sikt (5–10 år) ligger ökat fokus på bolagets investeringar i klimatanpassning av befintligt bestånd samt även regulativa förordningar som F-gasdirektivet. Direktivet syftar till att minska utsläppen av fluorerade växthusgaser, till exempel köldmedier i värmepumpar och kylsystem. Inom denna period ligger hanteringen av bolagets kvarvarande utsläpp genom minusutsläpp kopplat till dels klimatneutral fjärrvärme dels köp av negativa utsläpp för att minska klimatpåverkan i nyproduktion. På lång sikt (10–50 år) är inriktningen att säkra upp ett klimatsäkert befintligt bestånd samt nyproduktionsportfölj. Därutöver att integrera framtida tekniska innovationer för att klara extrema väderhändelser och långsiktiga klimatförändringar.

En resiliensanalys av Hebas strategi har genomförts mot IPCC:s klimatscenarier (RCP). Bolaget har för det kortare perspektivet valt RCP 2.6 (1,5–2 °C) och för det längre perspektivet RCP 6.0/8.5 (3–5 °C). På kort sikt dominerar omställningsriskerna kopplade till utökade och skärpta lagkrav samt ökade krav på transparens. På medel-

lång sikt påverkar förutom omställningsrisker också fysiska risker genom förändrade finansieringskrav och stigande kostnader för ombyggnation och nyproduktion. På lång sikt är de fysiska riskerna mest betydande, exempelvis genom ökade nederbörds-mängder, översvämningar och högre temperaturer som ökar behovet av kylning.

Heba hanterar dessa risker genom kombinationen av utsläppsminskning, klimatanpassning, energieffektivisering och systematiska investeringar i fastighetsbeståndet. Heba integrerar klimatanpassning i affärsstrategin genom att successivt klimatsäkra beståndet, utveckla ett resilient och hållbart fastighetsbestånd och på sikt ställa krav på byggmaterial. Detta stärker bolagets långsiktiga konkurrenskraft, minskar riskepo-neringen och säkerställer att Hebas strategi är robust i samtliga perspektiv i enlighet med Parisavtalet, EU:s klimatmål och bolagets egna ambitioner om klimatneutralitet.

Utöver de klimatrelaterade riskerna och möjligheterna har Heba identifierat sociala och styrningsrelaterade faktorer som väsentliga risker. Dessa inkluderar trygghet i boendemiljöer, relationer till leverantörer samt förväntningar från investerare på gröna finansieringslösningar.

Dessa IRO:er påverkar Hebas affärsmodell genom intäktströmmar (hyresintäkter kopplade till kundnöjdhet och attraktivitet), kostnader (energieffektivisering, klimatanpassning och underhåll), tillgångar och skulder (fastighetsvärden, refinansiering) samt tillgången till kapital genom gröna obligationer och certifikat. Ur ett påverkansperspektiv rör de både miljö (klimatpåverkan, resursanvändning) och människor (trygghet, social inkludering, arbetsvillkor i leverantörsled).

Hantering sker genom policyer, mål och åtgärder: klimatneutral förvaltning 2030, hållbara hyreskontrakt, krav på leverantörer, investeringar i energieffektivisering och systematiskt trygghetsarbete. Dessa frågor har identifierats genom Hebas dubbla väsentlighetsanalys där intressentdialoger med hyresgäster, investerare, kommuner och medarbetare varit centrala.

En framtida risk är skärpta regulatoriska krav, stigande finansieringskostnader, ökade behov av klimatanpassning samt snabb teknisk utveckling inom byggmaterial och digitalisering. Detta innebär att Hebas strategi successivt behöver anpassas utifrån de osäkerheter som finns för att säkerställa ett motståndskraftigt fastighetsbestånd och långsiktig värdeskapande. Förväntade finansiella effekter över tid redovisas inte externt i dagsläget då bolaget använder möjligheten till infasning i denna del. Från 2027 planerar bolaget att presentera sådana beräkningar.

Väsentliga och icke-väsentliga ämnen tillhörande ESRS-standarder

Heba rapporterar fullt ut enligt ESRS 2, E1 och G1 och för E5 utifrån att avfall bedöms som väsentlig, det vill säga bedömning att området E5 är ”delvis väsentligt”. Motsvarande gäller för S4 där tryggheten i det egna boendet har bedömts som väsentligt, det

vill säga området S4 är ”delvis väsentligt”. Flera miljö- och sociala standarder omfattas av infasningsreglerna för företag under 750 anställda. En sammanställning finns i bilaga IRO-2 Index över upplysningskrav Appendix B, sid 107.

Vad gäller föroreningar (E2) bedriver inte bolaget någon industriell eller tillstånds-pliktig verksamhet enligt Miljöbalken och har inga direkta utsläpp till mark, luft eller vatten. Den huvudsakliga miljöpåverkan kan uppstå indirekt genom bygg- och renove-ringsprojekt, hantering av farligt avfall samt användning av kemikalier i drift och under-håll. Området bedöms således som icke-väsentligt enligt ESRS 1 och ESRS 2.

Området Vatten- och marina resurser (E3) relaterar till Hebas verksamhet med bostadsfastigheter som inte är vattenintensiva. Heba saknar processvatten och bedri-ver inte någon verksamhet som påverkar marina miljöer. Bolagets vattenanvändning är låg och utgörs nästan uteslutande av hushållskonsumtion som regleras via kommunal VA-försörjning. Inga betydande risker, konsekvenser eller finansiella effekter har iden-tifierats. Därmed uppfyller inte området kriterierna för väsentlighet enligt ESRS 1 och ESRS 2.

Området Biologisk mångfald (E4) omfattas av infasningsreglerna och samtliga upp-lysningar kan utelämnas. Heba har ändå gjort en bedömning av området som bland annat baseras på att verksamheten huvudsakligen består av fastighetsförvaltning i redan exploaterade urbana miljöer. Heba bedriver ingen jordbruks-, skogs- eller havs-verksamhet, har inga fastigheter inom Natura 2000-områden eller naturreservat samt att de identifierade riskerna bedöms ha låg finansiell påverkan på kort och medellång sikt. Området har därmed bedömts som icke-väsentligt.

Heba rapporterar på minimikraven inom området Egna anställda (S1) och grunddata om medarbetarna redovisas i Årsredovisningen i not 8, sid 125.

Området Arbetskraft i värdekedjan (S2) omfattas av infasningsreglerna som innebär att samtliga upplysningar kan utelämnas. Heba bedömer i nuläget att området är icke-väsentligt, bland annat utifrån ett finansiellt perspektiv. Det kan finnas potentiella negativa konsekvenser och förhöjda risker inom vissa leverantörskategorier (särskilt bygg- och entreprenadverksamhet).

Även området Påverkade samhällen (S3) omfattas av infasningsreglerna. En under-liggande bedömning bolaget har gjort är att området inte är väsentligt utifrån att Hebas verksamhet bedrivs i befintlig urban miljö med låg direkt miljö- eller samhälls-påverkan utanför fastigheternas närområde.

Heba redovisar inga policyer, mål, åtgärder eller indikatorer för dessa explicita områden. Områdena följs dock upp årligen och väsentlighetsbedömningen kan omprövas vid förändrade förutsättningar. Eventuella risker hanteras genom gällande miljölagstiftning, byggprocesser och Hebas kvalitetssystem.

Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

IRO-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga klimatrelaterade konsekvenser, risker och möjligheter inkl. metod och intressentdialog

I detta avsnitt redovisas processen för att identifiera väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter samt om den information som Heba, till följd av väsentlighetsbedömningen, har inkluderat i hållbarhetsförklaringen.

Heba har genomfört intressentdialoger med hyresgäster, kommuner och branschorganisationer, investerare, långgivare, leverantörer och myndigheter för att identifiera de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna. Heba använder sig också av extern expertis (t.ex. klimat-/RCP-underlag, värderings-/riskstöd, revisions-/rådgivningsstöd). Resultaten från dialogerna används för att identifiera förbättringsområden och säkerställa att Hebas arbete svarar upp mot intressenternas förväntningar och behov. Resultaten integreras i hållbarhetsarbetet. Till detta görs en bedömning av risker, möjligheter och effekter i förvaltningen och produktion. Se vidare SBM-2 Hebas intressenter, sid 86.

Heba tillämpar principen om dubbel väsentlighet enligt ESRS. En dubbel väsentlighetsanalys, inklusive resiliensanalys, gjordes första gången under 2024 och har upprepats 2025 inför kommande verksamhetsår. Det innebär att bolaget analyserar både konsekventiell väsentlighet – vilken påverkan vår verksamhet har på omvärlden – och finansiell väsentlighet – hur externa hållbarhetsfaktorer kan påverka Hebas verksamhet ekonomiskt. Arbetet med väsentlighetsbedömning är integrerat i bolagets övergripande riskhantering och styrning.

Identifieringen av väsentliga hållbarhetsfrågor har sin utgångspunkt i bolagets befintliga styrsystem såsom affärsplan, ISO 9001/14001 och interna riskanalyser. Dialoger med interna och externa intressenter samt omvärldsbevakning ligger till grund för vilka frågor som inkluderas. Resultatet struktureras i fyra matriser: två för konsekventiell påverkan (positiv och negativ), och två för finansiell påverkan (risker och möjligheter).

Varje hållbarhetsaspekt bedöms utifrån parametrar som skala, omfattning, återställbarhet, sannolikhet och tidshorisont. Kvantitativa tröskelvärden tillämpas:

- För konsekventiell negativ påverkan: väsentlig om poängen är ≥ 18 .
- För konsekventiell positiv påverkan: väsentlig om poängen är ≥ 12 .
- För finansiell påverkan (risk/möjlighet): väsentlig om poängen är ≥ 9 .

Dessa gränser är framtagna med stöd av expertbedömningar, branschpraxis och relevanta regulatoriska ramar. Resultatet av analysen ligger till grund för vilka upplysningar som inkluderas i hållbarhetsrapporteringen enligt ESRS, samt vilka strategiska prioriteringar som görs inom Hebas affärsplanering.

För Heba har väsentlighetsbedömningen sin utgångspunkt i en process där omvärldsanalys, hållbarhetsmål och intressentdialoger vägs samman. Underlaget utgörs bland annat av analys av branschstandarder, myndighetskrav, Hebas interna hållbarhetsmål samt indata från hyresgästenkäter och dialoger med kommuner och investerare.

Den slutliga avgränsningen sker genom en prioriteringsmatris där faktorer bedöms utifrån allvarlighetsgrad och sannolikhet för påverkansfaktorn, samt i vilken utsträckning de påverkar finansiellt. De ämnen som överskrider ett internt fastställt tröskelvärde prioriteras, det kan exempelvis vara en miljöpåverkan som riskerar att försämra möjligheterna att nå klimatmålet 2030, eller sociala frågor som rör tillgång till bostad.

Analysen har också beaktat Hebas geografiska exponering i Stockholmsregionen, där risker för översvämning, extrem nederbörd och värmeböljor kan påverka fastigheternas långsiktiga värde. Relationer i värdekedjan – särskilt till leverantörer och hyresgäster – har varit i fokus för att säkerställa att både miljömässiga och sociala risker identifieras.

Heba har i processen valt att beakta erfarenhetsmässiga risker även där bolaget inte har säkerställda fakta pga. brister i indata upp- och nedströms från leverantörer och kunder. Genom att ta hänsyn till dessa kan bolaget över tid och successivt adressera de verksamhetsområden som behöver mer indata i ambitionen att inarbeta detta i den övergripande strategin och framtida omställningsplanen.

Resultatet av processen

Bolaget har inte identifierat några fastighetskomponenter eller verksamhetsrelaterade aktiviteter som är oförenliga med eller kräver oöverstigliga insatser på sikt för att stålla om till klimatneutralitet. Hebas klimatscenarier har använts för att bedöma framtida driftkostnader, investeringsbehov och finansiell exponering mot klimatrelaterade risker. Scenarierna är därför förenliga med de centrala antaganden som används i fastighetsvärderingar, investeringsplaner och nedskrivningsprövningar. Analysen visar att identifierade klimatrelaterade risker inte innebär några väsentliga justeringar av finansiella antaganden för 2025 och framåt.

I analysen har Heba identifierat både positiva och negativa effekter. De senare omfattar främst ökade kostnader och risker kopplade till klimatförändringar, regula-

toriska krav och leverantörskedjan, medan de positiva effekterna omfattar stärkt konkurrenskraft genom energieffektivisering, ökad kundnöjdhet via trygga boendemiljöer och förbättrad tillgång till kapital genom gröna finansieringslösningar.

Hebas bedömningar skiljer också mellan faktiska effekter, såsom nuvarande energi-användning och klimatpåverkan från byggmaterial, och potentiella effekter, såsom framtida risker för översvämningar eller förändrade finansieringsvillkor. Dessa analysens konsekvent för de olika tidsintervallerna enligt SBM-3, sid 87.

Sammantaget har processen med avstamp i intressentdialogerna gjort det möjligt att identifiera vilka hållbarhetsfrågor som är väsentliga och hur dessa ska integreras i Hebas omställningsstrategi. Resultatet valideras av ledningen och fastställs av styrelsen.

Genom att använda systematiska analyser av miljödata och leverantörskrav i verksamheterna, RCP-scenarier i både SBM-3 och IRO-1 samt att TCFD:s rekommendationer har integrerats i rapporteringen har bolaget gjort bedömningen att strategin är hållbar och motståndskraftig mot olika framtida klimatförhållanden, samt att bolaget kan identifiera och hantera de mest väsentliga riskerna och möjligheterna på kort, medellång och lång sikt. Analysen är baserad på såväl dialog som på kvantitativa data.

Index över upplysningskrav

IRO-2 Datapunkter från annan EU-lagstiftning

Heba omfattas av bestämmelserna om infasning. Vilka områden som omfattas rapporteras i bilaga IRO-2 Index över upplysningskrav Appendix B, sid 107. Där redogörs även för hantering av hela rapportinformationen.

Utöver detta redovisar Heba datapunkter som härstammar från andra EU-förordningar, se bilaga, sid 108.

Miljöinformation

ESRS E1: Klimatförändringar

Styrning

GOV-3 Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem

Heba har inga incitamentsprogram kopplade till specifika hållbarhetsmål, se GOV-3 sid 85.

Strategi

E1-1 Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna

Heba har antagit en strategi för klimatomställning som bygger på ett vetenskapligt förankrat åtagande att bidra till ett fossilfritt och klimatanpassat samhälle. Strategin omfattar både minskning av klimatpåverkan (mitigation) och anpassning till klimatförändringar (adaptation) och är integrerad i bolagets affärsmodell, investeringsstrategi, fastighetsförvaltning och styrning. Strategin ligger till grund för framtagande av en formaliserad extern omställningsplan att gälla från 2027 och framåt.

Målen är satta i linje med det fastställda 1,5 °C-scenariot enligt Parisavtalet och att de följer sektorsvisa omställningsbanor för bygg- och fastighetssektorn enligt Science Based Targets initiative (SBTi). Heba säkerställer att både mål och metodik bygger på aktuella utsläppsdata och erkända referensscenarier, och att jämförelser görs mot relevanta sektorbanor för att bekräfta förenligheten med EU:s klimatmål och klimatneutralitet 2050.

Strategin utgår från att Hebas klimatpåverkan främst uppstår i energianvändning, byggproduktion och leverantörsledet. För att hantera detta kombineras energieffektivisering, elektrifiering, val av klimatsmarta byggmaterial, miljöcertifiering och påverkan genom leverantörskrav. Strategin är i linje med EU:s klimatmål, Parisavtalet och har validerats inom ramen för SBTi.

Mål för minskning av växthusgasutsläpp

Hebas klimatpåverkan kvantifieras genom utsläpp av växthusgaser i Scope 1–3. De största utsläppen uppkommer i byggskedet och Scope 3. En mer avgränsad del går att hänföra till fjärrvärme, drift och energianvändning i Scope 2. För Scope 1 gäller att klimatutsläppen är nära noll. För att operationalisera omställningen har Heba fastställt ambitiösa mål för samtliga utsläppskategorier, se avsnitt E1-4 Mål för klimatbegränsning och klimatanpassning, sid 92.

De prioriterade åtgärderna – energieffektivisering, elektrifiering, klimatsmarta byggmaterial och krav på leverantörer – riktas direkt mot de utsläppskällor som står för störst andel av Hebas klimatavtryck. Arbetet med hållbara hyresavtal motiveras bland annat av den mängd utsläpp som hyresgästernas avfall genererar. Samtliga mål och åtgärder i strategin för omställningen är således direkt kopplade till reduktion av faktiska växthusgasutsläpp i hela värdekedjan. För återstående utsläpp har Heba tecknat ett långsiktigt avtal med Stockholm Exergi gällande koldioxidborttagning, se vidare E1-7 Växthusgasborttagningar, sid 99.

Nyckelåtgärder på vägen mot klimatneutralitet

För att uppnå målen är Hebas strategi att fokusera på följande åtgärder:

- Energieffektivisering av det befintliga beståndet genom renoveringar, optimerad styrning och digitala lösningar.
- Använda klimatförbättrad fjärrvärme till uppvärmning kompletterat med utbyggnad av bergvärme samt på sikt minska klimatpåverkan genom koldioxidborttagning.
- Klimatoptimering i nyproduktion genom minskad klimatpåverkan från byggmaterial; minska mängden material; öka återbruk, återvinning och cirkulära lösningar.
- Minska hyresgästernas avfall och elanvändning genom införandet av hållbara avtal.
- Aktivt samarbete med leverantörer och entreprenörer för att minska klimatpåverkan i hela värdekedjan.

Investeringar, finansiering och taxonomin

Hebas investerings- och driftsplaner utformas i linje med kriterierna i EU-taxonomiförordningarna (2020/852 och 2021/2139) i syfte att säkerställa att verksamhetens ekonomiska aktiviteter successivt blir fullt förenliga med EU:s klimatmål. De är också en del i bolagets Affärsplan för 2025–2030. Även om Heba inte rapporterar på taxonomin i år, se BP-2 sid 82, bedömer bolaget att investeringarna uppfyller kriterierna för att uppnå kraven på energiprestanda och utsläppsminskning och därmed bidrar de väsentligt till klimatbegränsningen.

En närmare redovisning av investeringar som bidrar till klimatomställningen lämnas i bolagets Investerarrapport Grön finansiering 2025. I rapporten som kommer att presenteras under kvartal 2 redovisas ramverket för investeringar som kvalificerar för grön finansiering mer i detalj. Se även E1-3 Finansiering av klimatåtgärder, sid92.

Inläsningrisker i koldioxidintensiva tillgångar

Heba har vissa s.k. inläsningsemissioner som är svåra för ett enskilt bolag att eliminera fullt ut på kort sikt. Livscykelutsläpp från byggmaterial (betong, stål), delar av fjärrvärmemixen samt begränsat inflytande över leverantörers klimatprestanda innebär att delar av Scope 2 och 3 inte kan reduceras snabbare än teknikutveckling och marknadsomställning tillåter. Dessa faktorer kan tillfälligt bromsa utsläppsminskningstakten och kan, allt annat lika, påverka måluppfyllelsen för 2030–2045. Heba följer utvecklingen och justerar åtgärder i takt med att nya klimatlösningar etableras i branschen.

Bolaget bedriver ingen verksamhet med fossila bränslen, kol- eller oljeutvinning, raffinaderier eller annan verksamhet som är oförenlig med EU:s taxonomiförordning eller klimatmålen i Parisavtalet. Hebas strategi och investeringar är i stället inriktade på energieffektiva och klimatsmarta byggnader som bidrar till klimatmålen.

SBM-3 Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Metodbeskrivning för bedömning av väsentliga inverkan risker och möjligheter och koppling till strategi och affärsmodell redovisas för samtliga ESRS-standarder under SBM-3, sid 87.

Hebas resiliensanalys omfattar hela verksamheten, inklusive befintligt bestånd, pågående projekt och planerad nyproduktion, samt de mest väsentliga delarna av värdekedjan – t.ex. byggentreprenörer, energileverantörer och övriga leverantörer.

Antagandena bygger på branschdata (Boverket, IVL, Energimyndigheten) och den interna drift- och energistatistiken. Resultatet har integrerats i bolagets risk- och investeringsprocess.

Analysen har genomförts i ett antal steg. Inledningsvis identifierades klimatrelaterade risker och möjligheter. Därefter har de prövats mot de tre klimatscenerierna med fokus på energipriser, väderextremer och lagkrav. I nästa steg uppskattades påverkan på drift- och investeringskostnader, fastighetsvärden och finansieringsvillkor. Slutligen provas hur väl strategin och målet om klimatneutralitet 2045 står sig under respektive scenario.

Resultatet visar att strategin är robust mot RCP 2.6 och 4.5. Ökade energipriser och klimatrelaterade skador utgör de största finansiella riskerna på medellång sikt, medan ökade krav på koldioxidreducing i byggmaterial är den främsta omställningsrisken. RCP 8.5-scenariot kan medföra ökade underhålls- och försäkringskostnader samt högre kapitalkrav för nya projekt. Dessa risker hanteras genom energieffektivisering, gröna finansieringslösningar och klimatadaptiva åtgärder i bygg- och förvaltningskedet.

Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

IRO-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga klimatrelaterade konsekvenser, risker och möjligheter

I syfte att bedöma hur olika utvecklingsvägar för klimatet och klimatomställningen kan påverka bolagets strategi, investeringar och motståndskraft har Heba gjort en scenarioanalys. Arbetet baseras på vägledning från TCFD och EU:s ESRS-standard, med tre huvudsakliga scenarier enligt nedan. Se även BP-2, sid 82.

Scenarier för klimatutsläpp

A). Lågt utsläppsscenario (RCP 2.6 / SSP1-1.9 – 1,5 °C-målet)

Detta scenario utgår från att den globala uppvärmningen begränsas till 1,5 °C i linje med Parisavtalet. För Heba innebär det en snabb övergång till förnybar energi, elektrifiering av drift och transporter samt höga krav på klimatneutrala byggmaterial. I detta scenario ökar investeringskostnaderna på kort sikt samtidigt som bolaget vidtar åtgärder som leder till lägre driftkostnader och stärkt tillgång till grön finansiering.

B). Mellanscenario (RCP 4.5 / SSP2 – medelväg)

Om utsläppsminskningarna sker långsammare väntas klimatförändringarna leda till fler extrema väderhändelser, samtidigt som omställningskraven kvarstår men fördröjs. För Heba innebär detta ökade kostnader för klimatanpassning, t.ex. översvämningsskydd, åtgärder mot värmestress (kylbehov) och risk för högre energipriser.

C). Högt utsläppsscenario (RCP 6.0–8.5 / SSP5 – business-as-usual)

Vid fortsatt höga utsläpp ökar de fysiska riskerna kraftigt. För Heba skulle detta påverka fastigheternas värde och drift, särskilt i områden med risk för skyfall eller värmestress. Bolaget bedömer att strategin för klimatanpassning inklusive krav på energiklass C eller bättre, klimatriskinventering och ökad robusthet i nyproduktion, minskar sårbarheten även i detta scenario.

Fysiska risker i egen verksamhet och värdekedja

De mest betydande fysiska riskerna för Hebas egen verksamhet utgörs av skyfall, översvämning och värmestress som kan påverka drift, inomhusklimat och fastighetsvärden. Risker hanteras genom lokala dagvattenlösningar, klimatanpassade materialval och inventering av kritisk infrastruktur.

I värdekedjan berörs främst byggleverantörer och operatörer som har koppling till materialsidan. Extrema väderhändelser kan påverka leveranssäkerhet och materialpriser. Heba motverkar detta genom dialog om klimatriskhantering inför upphandlingar och tecknande av långsiktiga operatörs- och leverantörsavtal.

Riskanalysen visar att även i ett scenario med kraftigt ökad värmestress (RCP 8.5) är de identifierade riskerna hanterbara genom planerade anpassningsåtgärder och förebyggande investeringar. Hebas nuvarande strategi och mål är utformade för att vara robusta under samtliga scenarier men särskilt anpassade till RCP 2.6-scenariot. Scenarierna används i investeringskalkyler, vid riskbedömning av projekt samt vid uppföljning av målen i E1-4, sid 92.

Klimatsceneriernas koppling till finansiella antaganden

Heba använder klimatscenerier för att identifiera fysiska och omställningsrelaterade risker över olika tidshorisonter. Dessa scenarier är förenliga med och relaterar till de centrala klimatrelaterade antaganden som görs i den finansiella rapporteringen i årsredovisningen. Status och utveckling av bolagets klimatmål redovisas i E1-4 Framsteg och uppföljning, sid 93. Exempel på omställningsåtgärder och dess ekonomiska konsekvenser redovisas i kapitlet om risker och klimatförändringar på sid 55.

E1-2 Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

Heba har antagit ett antal policyer som styr hur bolaget identifierar, bedömer och hanterar väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter kopplade till klimatförändringarna. Policyerna omfattar både begränsning av klimatförändringar och anpassning till klimatförändringar, samt särskilt energieffektivitet, förnybar energi och övriga klimatrelaterade områden.

Policyerna gäller utan undantag för hela verksamheten och är fastställda av styrelsen. De är integrerade i Hebas ISO-certifierade ledningssystem och följs upp årligen. Policyerna är tillgängliga internt via intranätet och kommuniceras externt till leverantörer via bl.a. Uppförandekoden och upphandlingsdokument.

Risker och möjligheter som policyerna hanterar

Som en del av Hebas arbete med dubbel väsentlighetsanalys har bolaget genomfört en strukturerad genomgång av klimatrelaterade risker och möjligheter. Analysen omfattar såväl omställningsrelaterade risker som fysiska klimatrisker och möjligheter, och har genomförts i linje med Hebas befintliga riskhanteringssystem samt med utgångspunkt i ESRS och TCFD:s rekommendationer.

De omställningsrelaterade riskerna kan ha en påverkan på Hebas affärsmodell och investeringar under både kort och medellång sikt. Bolaget bedömer ändå att förmågan är god för att möta de kortsiktiga riskerna genom pågående energieffektiviseringar, klimatanpassning och den löpande finansiella planeringen och därigenom hantera ökade krav och begränsa eventuell negativ finansiell påverkan.

På lång sikt kan nya och skärpta klimatkrav i lagstiftning och regler, såsom energiklassificeringar och klimatdeklarationer, innebära att bolaget behöver framtidssäkra sina fastigheter och projekt ytterligare. Vidare ökar kraven från investerare och långgivare vad gäller klimatdata, transparens och hållbara finansieringsformer. Detta kan på sikt påverka tillgången till kapital och kostnadsnivåer, särskilt om Heba inte skulle kunna uppfylla krav för grön finansiering.

Fysiska klimatrisker bedöms framför allt påverka fastighetsbeståndet över längre tidshorisonter. Ökade nederbörds mängder och skyfall kan leda till översvämningrisk i vissa områden, medan högre temperaturer kan öka behovet av kylning, vilket påverkar energianvändningen.

Heba har identifierat flera affärsmässiga möjligheter kopplade till klimatomställningen. Ökad efterfrågan på klimatsmarta bostäder och energieffektiva fastigheter skapar möjligheter att attrahera hyresgäster och stärka bolagets varumärke. Genom att ligga långt framme med egen miljöcertifiering, energieffektivisering och grön finansiering har Heba möjlighet att nå investerare med hållbarhetsfokus och därmed säkerställa konkurrenskraftiga finansieringsvillkor. Dessutom ger tekniska innovationer inom energioptimering, elbilsladdning och digital fastighetsstyrning möjligheter till effektivare drift och minskade utsläpp.

Klimatrelaterade policyer

Hållbarhetspolicyen är central som ramverk för Hebas miljömässiga, sociala och ekonomiska ansvarstagande. Policyen anger tydligt att bolaget ska, från investeringar och upphandling till daglig fastighetsförvaltning och nyproduktion, minimera sin klimatpåverkan genom energieffektivisering, omställning till förnybara energikällor och klimatsmarta lösningar i både drift och byggande.

Hebas Uppförandekod för leverantörer ställer krav på att leverantörer arbetar systematiskt med hållbarhet, inklusive utsläppsreducering och ansvarsfull resursanvändning i sin egen värdekedja. Koderna är en viktig del i Hebas arbete med att minska utsläppen i Scope 3.

Arbetsmiljöpolicyen och jämställdhets- och mångfaldspolicyen bidrar indirekt till Hebas klimatarbete genom att skapa en organisation där hållbarhet genomsyrar arbetsmiljö och kompetensförsörjning. Vidare reglerar riskpolicyen och processerna för dubbel väsentlighetsanalys hur klimatrelaterade risker identifieras, bedöms och hanteras på strategisk nivå.

Kvalitetspolicyen kompletterar Hebas övriga styrdokument genom att säkerställa att klimat- och hållbarhetsaspekter är integrerade i kvalitetsarbetet. Policyen stärker Hebas arbete med klimatmitigering, klimatanpassning och energieffektivitet i enlighet med ISO 9001-certifieringen.

Hebas policyer är implementerade i ledningssystemen och följs upp inom ramen för ISO 14001-certifieringen. Samtliga policyer uppdateras årligen och kommuniceras internt. Efterlevnad säkerställs genom regelbundna uppföljningar i verksamheten och resultaten ligger till grund för prioriteringar i klimatfärdplanen.

Heba har således antagit policyer för samtliga väsentliga hållbarhetsområden. Vissa delar, t.ex. inom biologisk mångfald och cirkulär ekonomi, är under utveckling. För dessa områden används tills vidare projektbaserade riktlinjer. För de standarder där åtgärdsplaner ännu inte är fullt implementerade genomförs förberedande arbete under kommande år med målet att för verksamheten relevanta och väsentliga åtgärder ska vara införda från 2027 och framåt.

Klimatrelaterade policyer framgår av nedan tabell. En total policyöversikt redovisas i bilaga, sid 109.

Sammanställning klimatrelaterade policyer

Policy	Syfte och tillämpning	Koppling IRO
Hållbarhetspolicy	Ramverk för bolagets miljömässiga, sociala och ekonomiska ansvar. Styr beslut inom investering, drift och nyproduktion. Senast fastställd 2025-06.	Direkt koppling till E1-4 (mål och policyer för klimatförändring). Stödjer IRO-1 (identifiering av klimatpåverkan) och IRO-2 (koppling till strategi och risker). Täcker områdena klimatmitigering (E1-1, E1-6) m.fl.
Kvalitetspolicy	Säkerställer leverans av bostäder och tjänster med hög kvalitet och långsiktig hållbarhet. Fokus på ett systematiskt förbättringsarbete, engagerade medarbetare och nöjda hyresgäster. Genom kvalitetsstyrning integreras miljö- och hållbarhetsaspekter i alla processer. Senast fastställd 2025-06.	Kopplar till E1-3 (åtgärder) och E1-5 (energieffektivitet). Bidrar till minskad klimatpåverkan i drift och byggnation genom bättre materialval och minskat spill (IRO-1). Stödjer klimatanpassning (E1-4) genom bl.a. robusta byggnader och kvalitetskrav.
Uppförandekod	Ställer krav på leverantörer om utsläppsminskningar, resursanvändning och socialt ansvar. Senast fastställd 2025-12.	Kopplar till E1-6 (Scope 3) och E1-7 (koldioxidborttagning och kompensation). Reducerar Scope 3-utsläpp och risker i leverantörsledet. Stödjer klimatmitigering och klimatanpassning genom krav på hållbarhetsarbete i värdekedjan (IRO-1). Även G1-1.
Jämställdhets- och mångfaldspolicy; Arbetsmiljöpolicy	Främjar en hållbar arbetsmiljö och inkluderande kultur. Senast fastställd 2025-06 och 2025-06.	Koppling till S1 (egna anställda) och indirekt koppling till E1-3 (åtgärder och resurser) och IRO-2 (möjligheter). Genom starkt kompetensförsörjning och innovation bidrar den till organisationens förmåga att genomföra klimatomställningen.

E1-3 Åtgärder och resurser för att hantera klimatförändringar

Heba genomför ett antal nyckelåtgärder för att både begränsa klimatförändringarna och öka fastighetsbeståndets motståndskraft mot klimatförändringar. Inga väsentliga negativa effekter som föranleder behov av åtgärd har identifierats. De åtgärder som beskrivs syftar till att uppnå bolagets klimatmål. Tillämpade tidshorisonter (kort/medel/lång) följer definitionerna som redovisas i SBM-3, sid 87.

Åtgärder för begränsning av klimatförändringarna (mitigation)

Inom fastighetsförvaltningen är energieffektivisering och omställning till förnybar energi prioriterade områden. Heba arbetar med behovsstyrd ventilation, uppgradering av belysning till LED, optimering av värmesystem och installation av digitala styr- och övervakningssystem. Samtliga fastigheter genomgår energikartläggning och enskilda åtgärdsplaner tas fram utifrån energiprestanda enligt en fastställd energiplan. Heba köper sedan flera år tillbaka in 100% förnybar fastighetsel för hela beståndet.

Inom projektverksamheten integreras klimatmålen genom att samtliga ny- och ombyggnadsprojekt bedöms utifrån klimatpåverkan, energiprestanda, miljöcertifiering och cirkulära principer. Kraven införlivas successivt i bolagets projektrutiner och investeringskalkyler. På nyproduktionen ställs krav på klimatoptimerade konstruktioner, energieffektiva lösningar och miljöcertifiering (exempelvis Miljöbyggnad eller Svanen). Sedan 2025 är ambitionen att samtliga nyproduktionsprojekt ska halvera klimatpåverkan i byggskedet jämfört med Boverkets referensnivå. Heba arbetar också med bygglogistikplaner och kravställning på byggentreprenörer för att minska transportrelaterade utsläpp och byggavfall.

Åtgärder för anpassning till klimatförändringarna (adaptation)

Inom klimatanpassning genomförs successiva åtgärder för att säkra fastigheter. Exempelvis beaktas dagvattenhantering, takavrinning och fuktskydd i alla ny- och ombyggnadsprojekt. Heba har även inventerat klimatrisker i det befintliga beståndet, där resultaten används som underlag för framtida underhålls- och investeringsplaner.

Begränsningar och förbättringsområden

För att nå målen om klimatneutralitet och anpassning till ett förändrat klimat har Heba definierat ett antal konkreta åtgärder som genomförs löpande i både fastighetsförvaltningen och nyproduktionen. Dessa åtgärder utgår från Hebas klimatmål och är en integrerad del av bolagets affärsplan, investeringsprocess och operativa rutiner.

Värdekedja och leverantörer (Scope 3)

Heba arbetar aktivt med att minska klimatpåverkan i hela värdekedjan genom ett strukturerat samarbete med leverantörer och entreprenörer. En central del i detta arbete är uppförandekoden för leverantörer som omfattar krav på systematiskt hållbarhetsarbete, inklusive utsläppsreduktion, energieffektivisering och resurseffektiv

användning av material. Alla väsentliga leverantörer ska underteckna koden och efterlevnaden följs upp löpande och i samband med upphandling.

Kravställning sker även i projektutformning, där klimatpåverkan från byggmaterial, transporter och byggarbetsplatsens energianvändning vägs in. Genom dialog, uppföljning och utvecklade samarbetsformer verkar Heba för att främja leverantörer med höga hållbarhetsambitioner och tydliga klimatmål.

Hyresgäster bostäder och lokaler

För att minska bostadshyresgästernas klimatpåverkan implementerar Heba så kallade hållbara hyresavtal. Hållbara avtal omfattar ett åtagande från hyresgästens sida att källsortera, teckna avtal för grön el samt att vara rökfri.

För kommersiella lokaler och dess hyresgäster har bolaget tagit fram så kallade gröna avtal som reglerar parternas gemensamma ansvar för energianvändning, avfallshantering och miljöförbättrande åtgärder.

Heba utvecklar och säkerställer därutöver bland annat energieffektiv teknik i gemensamma utrymmen, mätning och uppföljning av energianvändning i lokaler samt informationsinsatser för att främja hållbara beteenden. Laddinfrastruktur installeras i bolagets parkeringsanläggningar, med målet att samtliga parkeringsplatser ska ha laddmöjlighet till år 2030.

Finansiering av klimatåtgärder

Klimatarbetet inom Heba stöds av att bolaget sedan flera år har ramverk för både grön och hållbarhetslänkad finansiering som omfattar obligationer, certifikat och banklån. Ambitionen är att all extern finansiering ska vara grön senast 2030.

En närmare redovisning av investeringar som bidrar till klimatomställningen lämnas i bolagets Investerarrapport Grön finansiering 2025 som kommer att presenteras under kvartal 2, där ramverket för investeringar som kvalificerar för grön finansiering redovisas mer i detalj.

Heba genomför löpande investeringar i fastighetsbeståndet i syfte att minska klimatpåverkan och förbättra energieffektiviteten i byggnaderna. Åtgärderna genomförs i huvudsak inom ramen för bolagets ordinarie investerings- och förvaltningsverksamhet och redovisas därför inom relevanta poster i koncernens finansiella rapporter, främst inom investeringar i förvaltningsfastigheter (CapEx) samt drift- och underhållskostnader (OpEx). Mot denna bakgrund redovisas inga separata CapEx- eller OpEx-poster specifikt kopplade till klimatåtgärder i årets hållbarhetsrapport.

Heba har inte antagit någon formaliserad extern omställningsplan i den mening som avses i ERS E1-1. Bolagets investeringar och resurser som beskrivs i Årsredovisningen är att betrakta som bolagets operativa genomförande av klimatmål och riskhantering.

Mått och mål

E1-4 Mål för klimatbegränsning och klimatanpassning

Styrning av klimatmål

Heba har fastställt mätbara och utfallsorienterade klimatmål som omfattar både begränsning av och anpassning till klimatförändringarna. Målen är integrerade i bolagets affärsplan, investeringsprocess och operativa styrning och utgör kärnan i Hebas omställning mot klimatneutralitet. Målen är utformade för att stödja Hebas hållbarhetspolicy och bidra till uppfyllelse av övergripande policy- och regelverksmål, inklusive EU:s klimatmål och Parisavtalets 1,5 °C-ambition.

De två övergripande målen är:

- att uppnå klimatneutral fastighetsförvaltning senast år 2030, och
- att hela verksamheten ska vara klimatneutral senast år 2045.

Målen omfattar samtliga väsentliga utsläpp inom Scope 1, 2 och 3 enligt GHG-protokollet samt tillämpliga vägledningarna från Naturvårdsverket, IVL, Boverket och EU:s ERS-standard. Målen täcker både egen verksamhet, leverantörsled och nyproduktion. Hebas klimatmål är centrala för bolagets omställningsstrategi och omfattar såväl direkta som indirekta utsläpp samt anpassning till ett förändrat klimat.

Bolagets klimatmål är satta i linje med Parisavtalets 1,5-gradersmål och är högre ställda än EU:s klimatneutralitet 2050. De har utformats med utgångspunkt i Science Based Targets initiative (SBTi) och sektorsspecifika omställningsbanor för bygg- och fastighetssektorn. Målen är bruttomål – eventuella minusutsläpp och koldioxidkrediter redovisas separat och används inte för att sänka de rapporterade utsläppen vid uppföljning av målen.

Klimatmålen är integrerade i affärsplanen 2025–2030, är godkända av styrelsen och följs upp löpande av ledning och styrelse. Dialoger med olika intressenter ligger till grund för och har påverkat målen utformning.

Övergripande klimatmål

Hebas två övergripande klimatmål omfattar följande.

- Scope 1 och 2 – utsläpp från fordon och köpt energi i befintligt bestånd.
- Scope 3 – utsläpp från nyproduktion (byggskedet), entreprenader och material, avfall, transporter, medarbetarpendlning samt relevanta hyresgästrelaterade utsläpp.

Klimatmålen är kvantifierade med indikatorer, såsom t.ex. energianvändning (kWh/m²), utsläppsintensitet (kg CO₂e/m²), samt andel grön finansiering och EPC klassade byggnader.

Hebas klimatmål och utsläppsbanor bygger på de scenarier och antaganden som redovisas i IRO-1 Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter, sid 87.

Basår och uppdatering

Hebas basår för klimatrelaterade mål och utsläppsberäkningar är 2018 och i enlighet med SBTi, om inte annat anges, vilket bedöms som representativt för bolagets verksamhet, utsläppsstruktur och klimatpåverkan, och utgör en tillförlitlig referenspunkt för att mäta framtida utsläppsreduktioner. Flera mål kräver inga basvärden då de är satta till att omfatta 100%.

Basåret kommer att omprövas efter 2030 och därefter vart femte år eller tidigare om verksamheten, beräkningsmetodiken eller systemgränserna förändras väsentligt. Vid uppdatering kommer ändringar i metod, systemgränser eller datakvalitet att dokumenteras och förklaras, för att säkerställa jämförbarhet över tid.

Datakvaliteten har verifierats genom jämförelse med energistatistik, leverantörsfakturor och tidigare miljörapportering. Justeringar har gjorts för vädervariationer (t.ex. Sveby-normalår) och tillfälliga driftstörningar.

Mål för respektive scope

Hebas mål för minskning av växthusgasutsläpp är kvantifierade i absoluta och/eller relativa termer och omfattar samtliga relevanta växthusgaser (CO₂, CH₄, N₂O samt relevanta F-gaser). Fördelningen av utsläpp och mål per scope baseras på bolagets klimatstatistik.

Scope 1 och 2 – klimatneutral förvaltning 2030:

- Minska den totala energianvändningen från 75 kWh/kvm till 40 kWh/kvm.
- Säkerställa att 100% av fastighetsbeståndet har lägst energiklass C.
- Från 2029 ska bolaget köpa koldioxidborttagning som kompletterande åtgärd.
- För Scope 1 och 2 är basåret 2018 då Heba satte upp målet enligt SBTi.

Scope 3 – klimatneutral verksamhet till 2045:

- Från och med 2025 ska alla nyproduktionsprojekt som startar ha minst 50% lägre klimatutsläpp i byggskedet jämfört med Boverkets aktuella referensvärde (f.n. 2023).
- Allt byggavfall ska källsorteras och möjliggöra materialåtervinning.

Övriga klimatrelaterade mål: energi, anpassning och finansiering

Utöver utsläppsmålen har Heba fastställt mål för klimatanpassning och finansiering som stödjer klimatomställningen, enligt nedan. Målen är kopplade till konkreta indikatorer och följs upp årligen genom ledningssystemet. Faktiska och målrelaterade utsläppsnivåer redovisas separat i tabellen under E1-6, sid 97.

Klimatanpassning

- Samtliga fastigheter ska vara klimatriskinventerade avseende värme, skyfall och översvämning senast 2025.
- Klimatriskresultat ska integreras i underhålls- och investeringsplaner.
- 100% av alla befintliga fastigheter ska vara certifierade från 2025 (HållFast).

Grön finansiering och märkning

- Hebas aktie är grönklassificerad från 2025 och grönklassificeringen ska årligen verifieras och förnyas.
- 100% av extern finansiering ska vara grön senast 2030 (obligationer, certifikat och lån).

Elektrifiering och laddinfrastruktur

- Laddmöjlighet vid 100% av parkeringsplatserna till 2030.

Leverantörer och värdekedja

- 100% av väsentliga leverantörer ska vara reviderade utifrån uppförandekoden, innehållande bl.a. klimatkrav, senast 2028.

Koppling mellan aktiviteter, mål och förväntade utsläppsminskningar

Hebas utsläppsminskande aktiviteter är direkt kopplade till bolagets mål. För åtgärdsområden, där relevant, har beräknats förväntade utsläppsminskningar, vilket anger hur dessa bidrar till måluppfyllelse. Samtliga värden avser uppskattade effekter i ton CO₂e baserat på 2024 års nivåer inom Scope 1–3 och kända emissionsfaktorer från Naturvårdsverket. Scope 1-utsläppen är nära noll genom att hela bolagets fordonspark utgörs av elfordon.

Följande tabell om förväntad måluppfyllelse redovisar exempel på åtgärder samt hur de direkt eller indirekt kan förväntas bidra till uppfyllelse av klimatmålen. Investering i egen solenergi leder t.ex. inte till utsläppsminskning då den ersätter förnybar el.

Utsläppsminskningen för energieffektivisering på totalt 389 ton CO₂e omfattas av 383 CO₂e som relaterar till avtal med Stockholms Exergi om Värme med miljöredovisning samt bergvärmekonvertering motsvarande drygt 6 ton CO₂e.

Totalt bedöms samtliga åtgärder leda till en samlad reduktionspotential som innebär att Heba klarar de övergripande målen gällande utsläpp till 2030 och 2045. Resultaten följs upp årligen genom energidata, klimatberäkningar och projektrapporter samt integreras i bolagets investeringsplan.

Eventuella justeringar i mål eller mätmetoder kan ske vid förtida måluppfyllelse, förvärv, försäljningar, metoduppdateringar eller datakorrigeringar.

Framsteg och uppföljning

Utöver energi- och utsläppsrelaterade mål inkluderar målen även att samtliga fastigheter ska vara driftcertifierade och klimatriskinventerade. Detta arbete syftar till att öka motståndskraften i fastighetsbeståndet och ligga till grund för anpassningsåtgärder. Se tabell Utfall och status klimatmål på denna sida.

Förväntad måluppfyllelse genom aktiviteter

Aktivitet/område	Utläppsminskning (t CO ₂ e) 2025	Förväntad utsläppsminskning (t CO ₂ e) 2026	Koppling till mål	Förväntad effekt / resultat till 2030
Energieffektivisering i befintligt bestånd; övergång till 100% förnybar energi m.m.	389	21	Klimatneutral fastighetsförvaltning 2030 (Scope 2)	Minskad energiprestanda från 75 till 40 kWh/m ² (-47%). Avtal Värme med miljöredovisning med Stockholm Exergi samt bergvärmekonvertering.
Klimatanpassning och resiliens – dagvattenhantering, fuktskydd, klimatriskinventering	Indirekt	indirekt	E1-1 och E1-4	100% av beståndet är klimatriskinventerat med kopplade åtgärdsplaner i förekommande fall.
Leverantörskrav och klimatkalkyler – uppförandekod, materialdata, upphandling	Indirekt	Indirekt	Scope 3 (värdekedja)	Successiv minskning av klimatpåverkan i bygg- och driftled. Statistikunderlag saknas.
Grön finansiering och märkning – 100% grön finansiering 2030	Indirekt	Indirekt	Alla mål	Ekonomiskt styrmedel; resursallokering mot utsläppsreducerande projekt.

Utfall och status klimatmål

Område (enhet)	Basår	2024	2025	Mål 2030	Mål 2045	Kommentar
Scope 1 (direkta utsläpp, ton CO ₂ e)	2018	1	0	0	0	Elektrifiering av fordonsflottan 100%
Scope 2 (marknadsbaserad, ton CO ₂ e)	2018	571	188	0	Nettonoll	Förnybar el 100%
Scope 3 (väsentliga kategorier, ton CO ₂ e)	2021	789	967	-50% mot Boverkets ref.	Nettonoll	I huvudsak avfall; inga färdigställda projekt
Energieffektivitet (kWh/m ²)	2024	75	67	40	-	Minskning med 27% sedan 2021
Förnybar energi (% av total)	2024	89	94	100	100	Avtal med energileverantörer
Nyproduktion (ton CO ₂ e)	2025	0	0	-50% mot Boverkets ref.	Nettonoll	Inga färdigställda projekt under året
Klimatriskinventering (% av bestånd)	2022	100	100	100	Löpande	Grunden för klimatanpassning
Grön finansiering (% av tot)	2023	-	63	100	Löpande	Styr investeringar mot klimatnytta
Laddinfrastruktur (% av tot)	2023	26	30	100	Löpande	I linje med elektrifieringsplanen
Miljöcertifiering byggnader (% av tot)	2025	26	100	100	Löpande	Genomgång enligt Hebas HållFast-modell

E1-5 Energianvändning och energimix

Hebas verksamhet verkar i en sektor som klassas som klimatintensiv enligt ESRS – fastighetsförvaltning och nyproduktion. Energianvändning är därmed en central indikator i klimatstyrningen. Hebas totala energianvändning omfattar all tillförd energi för drift av fastigheter och verksamhet, inklusive inköpt el, fjärrvärme och egenproducerad solenergi – se nedan tabell. Energianvändningen följs upp kontinuerligt, på daglig basis och redovisas enligt både total förbrukning, ursprung (förnybar eller fossil), samt i relation till nettoomsättning (energiintensitet) årligen. Heba använder ingen energi från kärnkraft.

Energidata följs upp mot klimatmålen och omfattas av årlig revision. Ingen ytterligare extern granskning av gällande område har genomförts utöver revisorernas granskning av hållbarhetsrapporten.

Energianvändning och energimix utgör centrala indikatorer i klimatstyrningen. För att möta kraven redovisas andelen förnybar energi uttryckligen för varje kategori. Platsbaserad visar klimatpåverkan utifrån den genomsnittliga energimixen i Sverige, medan marknadsbaserad tar hänsyn till Hebas aktiva val av ursprungsmärkt energi. På så sätt tydliggörs både den faktiska systempåverkan och bolagets klimatambition genom upphandling och egen produktion.

Total energianvändning och energimix

Energianvändning och energimix		2024	2025
(1)	Bränsleförbrukning från kol och kolprodukter (MWh)	-	0
(2)	Bränsleförbrukning från råolja och petroleumprodukter (MWh)	-	0
(3)	Bränsleförbrukning från naturgas (MWh)	-	0
(4)	Bränsleförbrukning från andra fossila källor (MWh)	-	0
(5)	Förbrukning av inköpt eller förvärvat elektricitet, värme, ånga och kylning från fossila källor (MWh)	-	359
(6)	Total användning av fossil energi (MWh) (beräknad som summan av raderna 1–5)	-	359
Andel fossila källor i total energianvändning (%)		0	0
(7)	Användning från kärnenergikällor (MWh)	0	0
Andel från kärnenergikällor i total energianvändning (%)		0	0
(8)	Bränsleförbrukning för förnybara energikällor (inkl. biomassa), inkl. industriavfall och kommunalt avfall av biologiskt ursprung, biogas, förnybar vätgas osv. (MWh)	0	0
(9)	Förbrukning av inköpt eller förvärvat elektricitet, värme, ånga och kylning från förnybara källor (MWh)	-	19 583
(10)	Förbrukning av egenproducerad förnybar icke-bränsleenergi (MWh)	-	223
(11)	Total användning av förnybar energi (MWh) (summan av raderna 8–10)	21 007	19 806
Andel förnybara källor i total energianvändning (%)		89	94
Total energianvändning (MWh) (beräknad som summan av raderna 6 och 11)		23 603	20 165

Den totala energianvändningen på 20 165 MWh som anges i föregående tabell är exklusive den andel på 905 MWh som fjärrvärmeleverantörerna rapporterar som varken förnybart eller fossilt.

Heba har inför 2025 tecknat tilläggsavtal med Stockholm Exergi i syfte att minska klimatavtrycket av köpt fjärrvärme. Heba erhåller en allokerad fjärrvärmeleverans baserad på en förnybar energimix med låga utsläppstal. Beräkningar av marknadsbaserade utsläpp utgår från 2025 års miljövärden gällande leveransen från Stockholm Exergi då de får en väsentlig påverkan på utsläppen och föregående års statistik för resterande energileverantörer.

Energiprestanda/effektivitet

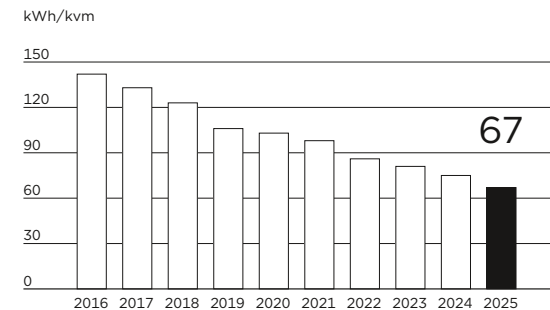
Energieffektivitet är en av hörnstenarna i Hebas klimatarbete och utgör ett centralt nyckeltal för att uppnå målet om klimatneutral fastighetsförvaltning till 2030. Heba följer utvecklingen årligen genom indikatorn energiprestanda i kWh per kvadratmeter A-temp, graddagskorrigerad, som omfattar el och fjärrvärme i förvaltningsverksamheten.

För 2025 uppgick energiprestandan till 67 kWh/m² (2024: 75 kWh/m²), vilket innebär en förbättring med 27% jämfört med 2021 då energianvändningen uppgick till 92 kWh/m². Utvecklingen är resultatet av ett strukturerat och brett energieffektiviseringsarbete som integrerats i både drift och underhåll.

Arbetet har omfattat optimering av tekniska installationer såsom värme- och ventilationssystem, behovsstyrd belysning och förbättrad övervakning. En viktig del har också varit genomförda renoveringar, inklusive byte av fönster, tilläggsisolering och installation av värmeåtervinning, vilka sammantaget har haft betydande effekt på energianvändningen i det befintliga beståndet.

Hebas mål att minska energiprestandan till högst 40 kWh/m² senast år 2030 motsvarar mer än en halvering jämfört med basåret 2021, vilket speglar bolagets höga ambitioner inom klimat- och resurseffektivitet.

Energianvändning



Andel förnybar energi

Heba följer och redovisar andelen energi från förnybara källor i den totala energianvändningen. Den förnybara andelen inkluderar både köpt el och fjärrvärme med dokumenterad ursprungsgaranti samt egenproducerad solenergi från fastighetsinstallerade solcellsanläggningar. Av nedan tabell framgår vad andelen förnybar energi uppgår till för räkenskapsåret 2025.

Heba köper sedan flera år tillbaka 100% förnybar el genom ursprungsgarantier. En ökande andel av fjärrvärmerna kommer från förnybara källor och till viss del täcks behovet genom egen solenergiproduktion. Målet är att uppnå 100% förnybar energi-användning i hela verksamheten, vilket Heba bedömer vara möjligt senast år 2030. Strategin för att nå detta mål inkluderar ökad produktion av egen solenergi, fortsatt effektivisering för att minska behovet, samt påverkan och kravställning gentemot fjärrvärmeleverantörer.

Andel förnybar energi

Energikälla	Mängd (kWh) 2024	Mängd (kWh) 2025	Förnybar andel (%) 2025	Kommentar
Köpt el	7 646 135	7 835 890	100	Ursprungsgarantier för hela volymen, dvs. 100% förnybar
Köpt fjärrvärme	15 720 311	13 011 197	90	Andel baserad på leverantörsmix
Självproducerad solenergi	199 018	223 321	100	Fördelas över byggnader med anläggning
Total förnybar energi	21 006 991	19 805 929	100	En minskning med 11% jämfört med föregående år
Total energianvändning	23 603 360	21 070 412	94	Sammanvägd andel (jämfört med 2024: 89%)

E1-6 Totala växthusgasutsläpp inom Scope 1, 2 och 3

Metod och antaganden

Beräkningarna av växthusgasutsläpp (Scope 1–3) följer GHG-protokollets operational control-princip. Utsläppen beräknas enligt både plats- och marknadsbaserad metodik som kompletterande perspektiv på utsläppsnivån. För fördelning mellan scope och kategori används vägledning från GHG Protocol Corporate Value Chain (Scope 3) Accounting and Reporting Standard. Metoden är vald för att säkerställa transparens, jämförbarhet och verifierbarhet och används konsekvent mellan åren för att möjliggöra uppföljning mot fastställda klimatmål.

Scope 1

Scope 1 omfattar direkta utsläpp från service- och tjänstefordon i den operativa verksamheten, där hela fordonsflottan är elektrifierad, reservkraft och köldmedia, beräknad med Naturvårdsverkets emissionsfaktorer (bensin, diesel, etanol). Heba har inga andra utsläppskällor inom Scope 1 såsom pannor, stationär förbränning eller gasinstallationer. Hebas utsläpp inom Scope 1 summerar således till nära 0 ton CO₂e för 2025.

Mot denna bakgrund fokuseras huvuddelen av bolagets klimatarbete på åtgärder inom Scope 2 och 3. Utsläppen redovisas fullt ut enligt ESRS, utan justering för kompensation, i enlighet med principen om bruttoredovisning. Heba omfattas inte av generellt system för handel med utsläppsrätter, dvs. andelen är 0%.

Scope 2

Scope 2-utsläppen omfattar indirekta växthusgasutsläpp från inköpt el, fjärrvärme och fjärrkyla till Hebas egna verksamheter och fastigheter. För fjärrvärme används leverantörsspecifika mätvärden där sådana finns, annars nationella genomsnitt. Antagna utsläppsfaktorer:

- Elmix 0,037 kg CO₂e/kWh, enligt Boverket.
- Fjärrvärme 0,072 kg CO₂e/kWh, enligt Naturvårdsverket.
- Förnybar el med ursprungsgaranti 0 kg CO₂e/kWh, enligt GHG marknadsbaserat.

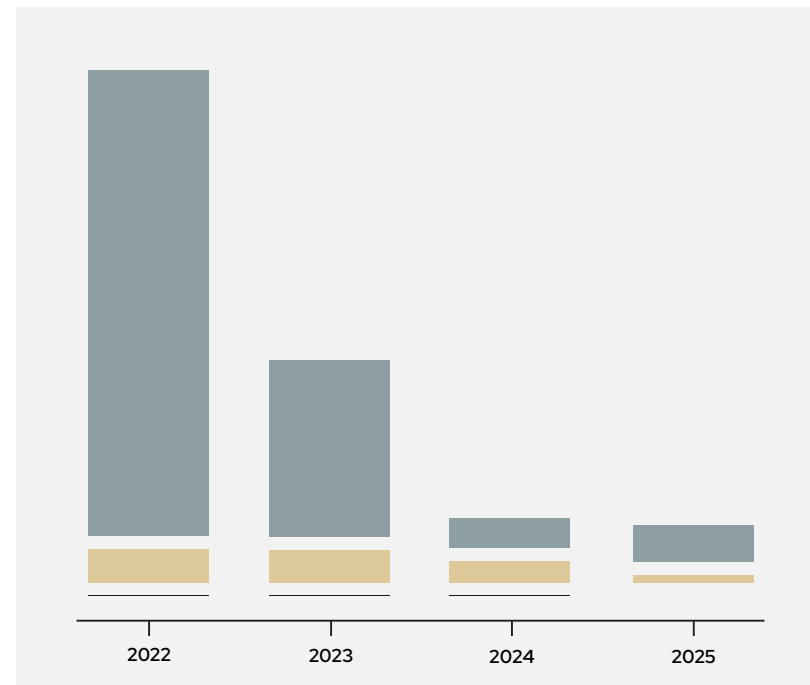
Den platsbaserade utsläppsnivån baseras på den genomsnittliga utsläppsfaktorn för svensk elmix och fjärrvärmemix enligt Naturvårdsverkets emissionsfaktorer. Denna metod används för att visa den faktiska klimatpåverkan från den geografiska energimarknaden där Heba verkar.

Den marknadsbaserade utsläppsnivån bygger på leverantörsspecifik information och ursprungsgarantier för inköpt el och fjärrvärme. All el som Heba köper in är ursprungsmärkt som 100% förnybar, vilket medför att de marknadsbaserade utsläppen uppgår till 0 ton CO₂e.

Den dubbla redovisningen används för att skapa transparens och jämförbarhet över tid internt och mellan aktörer. Den platsbaserade ger en objektiv bild av klimatpåverkan på nationell energimarknad och den marknadsbaserade visar effekten av bolagets aktiva val att köpa förnybar energi.

Metodikerna ger hög datakvalitet (nivå 1 enligt GHG-protokollets klassificering) och gör det möjligt att följa utvecklingen mot målet om klimatneutral förvaltning 2030. Metoden är konsekvent tillämpad de senaste åren och kvalitetssäkring sker genom leverantörsintyg.

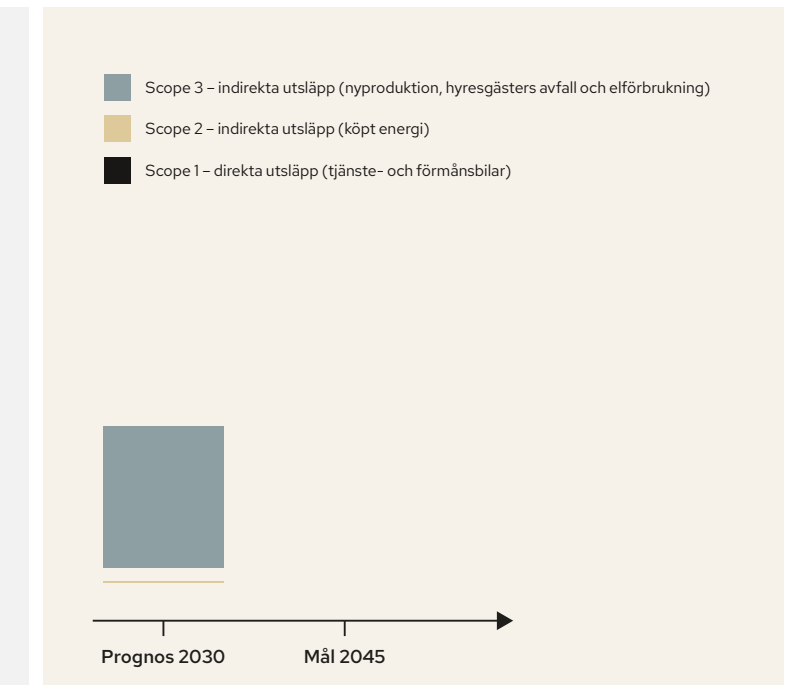
Heba följer principen om att redovisa bruttoutsäpp inom Scope 2, som är låga då fjärrvärmeleveransen är baserad på en förnybar energimix, enligt avtal med Stockholm Exergi som levererar cirka 50% av bolagets totala fjärrvärmevolym. Utsläppen klimatkompenseras i sin helhet via Gold Standard-certifierade klimatkrediter. Framtida kompletterande åtgärder genom BECCS-teknik redovisas i avsnitt E1-7, sid 99.



Scope 3

Scope 3 inkluderar byggmaterial, entreprenadarbeten, avfall och hyresgästers elanvändning. Schablonvärden beräknas genom multiplicering av aktivitetsdata (t.ex. kWh, liter, eller ton material) och specifika emissionsfaktorer som baseras på underlag från Naturvårdsverket, IVL och Boverket för byggmaterial, avfall, transporter och hyresgästers energianvändning.

För byggmaterial används miljövarudeklarationer (EPD:er) när tillgängliga, annars schablonvärden från branschdatabaser. GHG-protokollets etablerade metodik säkerställer jämförbarhet med branschstandard och underlättar extern granskning. Användning av nationella och leverantörsspecifika faktorer ökar datakvalitet och relevans för svenska förhållanden. Emissionsfaktorer och antaganden uppdateras årligen och granskas av hållbarhetsfunktionen. Vid förändringar av beräkningsmetodik dokumenteras och förklaras dessa för respektive rapporteringsår.



Datakvaliteten bedöms som hög för Scope 1 och 2 (primärdata) och medelhög för Scope 3 (delvis schablondata). Beräkningarna baserar sig på befintliga leverantörsunderlag samt branschschabloner. De totala växthusgasutsläppen framgår av tabellen på sid 97.

Datakvalitet och primärdata (Scope 3)

Under 2025 har Heba inte färdigställt eller genomfört några projektförvärv som belastar utsläpp från byggverksamheten. Av de totala Scope 3-utsläppen beräknas cirka 50–75% baserat på primärdata från leverantörer och entreprenörer, huvudsakligen avseende avfall och hyresgästernas el. Resterande bygger på schabloner, se tabell sid 83. Heba arbetar för att öka andelen primärdata successivt. Ambitionen är att minst 75% av Scope 3-data ska baseras på tillgänglig primärdata från 2027.

Avgränsningar och uteslutna kategorier (Scope 3)

Hebas frivilliga Scope 3-rapportering omfattar de utsläppskategorier som bedömts vara väsentliga utifrån bolagets affärsmodell som fastighetsägare och förvaltare – se tabell på sid 97.

Data för Scope 3 och punkt 4) Transport och distribution i tidigare led redovisas i tabellen utifrån Stockholm Exergis rapportering om vad deras verksamhet har genererat inom ramen för sin produktion och leverans till Heba 2025. Övriga transporter i tidigare led för leverantörer och förvaltningsentreprenader saknar tillgänglig data.

De kategorier i tabellen som bedöms som väsentliga men saknar data för perioden motiveras enligt följande. Punkt 1) och 2) Inköpta varor och kapitalvaror saknar data då inga projekt har färdigställts under 2025. Gällande punkt 15) Investeringar träffar inte Heba då bolaget inte har några investeringar med JV:s m.fl. att redovisa för 2025.

Övriga Scope 3-kategorier bedöms inte som väsentliga eller tillämpliga, vilket omfattar följande kategorier. Gällande punkt 3) Bränslerelaterade verksamheter omfattar inte Heba. Punkt 6) Tjänsteresor förekommer endast i avgränsad utsträckning. Punkt 8) Leasing förekommer inte. Punkt 9) Transporter som omfattar hyresgästerna saknar tillgänglig data. Gällande punkt 10) ägnar sig bolaget inte åt bearbetning av sålda produkter. Detsamma gäller för punkt 12) då Heba inte slutbehandlar sålda produkter. 13) Bolaget leasar inte tillgångar i senare led; 14) Bolaget har inga franchiseavtal. Slutligen har moln- och datacentertjänster undantagits rapportering (ingen väsentlig påverkan).

Heba tillämpar infasningsreglerna för bolag med färre än 750 anställda enligt ESRS och avser att successivt vidareutveckla Scope 3-rapporteringen i takt med förbättrad datakvalitet och systemstöd.

Beräkningsgrunderna skiljer sig åt enligt följande.

- Byggvaror (ROT): klimatberäknat via schablonvärden per kvadratmeter färdigställd yta.
- Byggavfall: multiplicerad med IVL:s faktor för blandat avfall till förbränning (0,3 kg CO₂e/kg).
- Medarbetarpendling: enkätsvar med beräkningsverktyg från Naturvårdsverket justerat med emissionsfaktor för transporter.
- Hyresgästernas rest- och sorterade avfall: viktbaserad metod från avfallsentreprenör, multiplicerad med emissionsfaktor från IVL (0,2–0,3 kg CO₂e/kg).
- Hyresgästernas elförbrukning: baserat på i huvudsak schablon utifrån begränsat underlag från elnätsägare om totalanvändning per fastighet. Justerat för Hebas Hållbara avtal; emissionsfaktor från Boverket för svensk elmix (0,037 kg CO₂e/kWh).

Utsläppen bygger på en kombination av faktiska data (leverantörsintyg, uppmätta volymer) och schablonantaganden. Datakvaliteten klassas som nivå 2 (medium) enligt GHG-protokollet, med ambition att på sikt öka till nivå 1 genom utökad användning av projektspecifika klimatdata och digital insamling.

Beräkningarna har utförts med konsekvent metodik de senaste åren och kvalitets-säkras av hållbarhetschef och extern revision. Ingen ytterligare extern granskning av gällande område har genomförts utöver revisorernas granskning av hållbarhetsrapporten. Inga större metodändringar har skett mellan åren, vilket säkerställer jämförbarhet över tid.

Områdena ses över årligen i samband med väsentlighetsanalysen. Heba bedömer att de exkluderade kategorierna kan komma att påverka den övergripande utsläppsprofilen, men i vilken omfattning är i dagsläget oklart då entreprenörerna och andra omfattas av lättnadsregler vad gäller att rapportera utsläpp m.m.

Inga väsentliga händelser eller förändringar i förutsättningar som påverkar Hebas växthusgasutsläpp har inträffat mellan balansdagen och upprättandet av denna hållbarhetsrapport. Heba har tillträtt en fastighet sista januari 2026 (Viggholmen) som inte belastar 2025 års hållbarhetsredovisning. Bolaget har därmed inte identifierat några avvikelser eller justeringsbehov i redovisade utsläppsdata för perioden.

Växthusgasutsläpp scope 1, 2 och 3

	Utveckling				År för delmål och mål			
	Basår	2024	2025	2025 /2024 (%)	2026	2030	2045	Årligt mål i % / Basår
Scope 1-växthusgasutsläpp								
Bruttoväxthusgasutsläpp scope 1 (tCO ₂ e)	2018	1	0	0	0	0	0	0
Procentandel scope 1- växthusgasutsläpp från reglerade utsläppshandelssystem (%)		0	0	0	0	0	0	0
Scope 2-växthusgasutsläpp								
Platsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp inom Scope 2 (tCO ₂ e)	2018	1170	1019	-13	E/T	E/T	E/T	E/T
Marknadsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp Scope 2 (tCO ₂ e)	2018	571	188	-67 ¹⁾	134	39	0	-91
Scope 3 – väsentliga växthusgasutsläpp								
Totala indirekta bruttoutsläpp Scope 3 (tCO ₂ e)	2021	789	967	23	6 569	3 702	351	-
1 Inköpta varor och tjänster (väsentlig: byggmaterial mm)	2021	406	-	-	-	-	-	-
2 Kapitalvaror (väsentlig: nyproduktion, ombyggnad, installationer)	-	0	0	-	5 722	3 240	-	-76
3 Bränsle- och energirelaterade verksamheter (ej väsentlig: avser det som inte ingår i Scope 1 eller 2)	-	-	-	-	-	-	-	-
4 Transport och distribution i tidigare led (delvis väsentlig: fjärrvärmeproduktion)	2021	-	67	-	60	40	0	-
5 Avfall genererat i verksamheter (delvis väsentlig: hyresgästerna och produktion)	2021	191	712	273 ²⁾	641	420	350	-
6 Tjänsteresor (ej väsentlig: flyg, tåg, bil m.m.)	-	-	-	-	-	-	-	-
7 Anställdas pendling (delvis väsentlig: bil, kollektiv, cykel)	2021	9	4	-56 ³⁾	4	2	1	-
8 Tillgångar som leasas i tidigare led (ej tillämplig)	-	-	-	-	-	-	-	-
9 Transport i senare led (ej tillämplig)	-	-	-	-	-	-	-	-
10 Bearbetning av sålda produkter (ej tillämplig)	-	-	-	-	-	-	-	-
11 Användning av sålda produkter (väsentlig: hyresgästers el och värme)	2021	183	184	1	142	0	0	-100
12 Slutbehandling av sålda produkter (ej tillämplig: rivning, återbruk m.m.)	-	-	-	-	-	-	-	-
13 Tillgångar som leasas i senare led (ej tillämplig)	-	-	-	-	-	-	-	-
14 Franchiseavtal (ej tillämplig)	-	-	-	-	-	-	-	-
15 Investeringar (väsentlig: JV:s, dotterbolag, projektbolag)	2021	-	-	-	-	-	-	-
Totala utsläpp av växthusgaser								
Totala utsläpp av växthusgaser (platsbaserade) (tCO ₂ e)	2021	1 959	1 986	1	7 486	4 302	351	-
Totala utsläpp av växthusgaser (marknadsbaserade) (tCO ₂ e)	2021	1 361	1 155	-15	6 703	3 741	351	-

¹⁾ Minskningen av de marknadsbaserade utsläppen inom Scope 2 med 67% beror i huvudsak på avtal med Stockholm Exergi om klimatneutral fjärrvärme, vilket också får genomslag på den totala utsläppsminskningen.

²⁾ Ökningen av utsläppen för verksamhetsavfall inom Scope 3 med 273% beror på att tidigare års rapportering endast belastats av fraktionen grovsopor. Nu ingår även övriga fraktionerna som möjliggjorts för materialåtervinning men som ändå förbränts.

³⁾ Minskningen av utsläppen inom anställdas pendling inom Scope 3 med 56% förklaras främst av pensionsavgångar för anställda som haft långa pendlingsavstånd.

Växthusgasutsläppsintensitet

Utsläppsintensitetens utveckling följs årligen för att ge en relativ indikator på bolagets klimatarbete i relation till tillväxt. Heba förväntar sig att utsläppsintensiteten varierar över tid, särskilt vid större investeringscykler inom nyproduktion. Målet är att långsiktigt minska denna kvot även under tillväxt.

Plats- och marknadsbaserad utsläppsintensitet

Heba redovisar utsläppsintensitet enligt två metoder. Den första platsbaserade metoden, bygger på nationella genomsnittliga utsläppsfaktorer för el- och fjärrvärmemix. Den andra marknadsbaserade metoden, bygger på leverantörsspecifika utsläppsfaktorer och avtalad andel förnybar energi.

Metodik och tekniska förutsättningar för klimatredovisning

Hebas redovisning av växthusgasutsläpp, energianvändning och klimatmål utgår från GHG-protokollets "operational control"-modell samt tillämpliga vägledningar från Naturvårdsverket, IVL, Boverket och EU:s ESRS-standard.

Utsläppsberäkning och datakvalitet

- Scope 1 beräknas utifrån faktiska energidata, fakturor och drivmedelsförbrukning.
- Scope 2 redovisas enligt plats- respektive marknadsbaserad metod.
- Scope 3 baseras på schabloner, projektdata eller leverantörsspecifik information beroende på kategori (ex. byggvaror, avfall, hyresgäster).
- Emissionsfaktorer hämtas från Naturvårdsverket, IVL och Boverket.

Redovisningsprinciper

- Alla utsläpp redovisas brutto, enligt ESRS princip.
- Kompensation sker separat och redovisas under avsnitt E1-7, sid 99.
- Graddagskorrigering används för att säkerställa jämförbarhet i energiprestanda.
- Utsläppsintensitet beräknas som ton CO₂e per mnkr nettoomsättning.

Verifiering och förbättring

- Data för Scope 1 och 2 är högkvalitativ och bygger på faktiska källor.
- Scope 3 utvecklas successivt med målet att minska osäkerhet och öka andelen faktisk projekt- och leverantörsdata.
- Rapporteringen integreras i Hebas ledningssystem och följs upp löpande av ledningsgrupp genom hållbarhetschef.

Utsläppsintensitet

Hebas utsläppsintensitet redovisas i tabellen nedan. Indikatorn beräknas som totala växthusgasutsläpp (188 ton CO₂e) dividerat med nettoomsättning (605,4 mkr), i enlighet med GHG-protokollets vägledning. Nettoomsättningen är hämtad från den finansiella rapporten i Årsredovisningen, sid 110.

Utsläppsintensitet (ton CO₂e per mkr nettoomsättning)

Växthusgasintensitet per nettointäkt	2024	2025	% N / N-1
Totala utsläpp av växthusgaser (platsbaserade) per nettointäkt (ton CO ₂ e/mkr)	2,08	1,68	-19
Totala utsläpp av växthusgaser (marknadsbaserade) per nettointäkt (ton CO ₂ e/mkr)	1,02	0,31	-69

För räkenskapsåret 2025 uppgick Hebas utsläppsintensitet (totala utsläpp platsbaserad/nettoomsättningen) till 1,68 ton CO₂e per mkr i nettoomsättning, vilket är en minskning med 19% jämfört med föregående år (2,08 ton/mkr 2024).

Skillnaden förklaras främst av förändringen i Scope 3-utsläppen, till följd av nyproduktionen i kombination med minskad elanvändning hos hyresgäster. Nettoomsättningen uppgick samtidigt till 605,4 mkr (561,8 mkr föregående år).

Energiintensitet per nettointäkt framgår av nedan tabell. Indikatorn beräknas som total energianvändning dividerat med nettointäkterna.

Energiintensitet baserad på nettoinkomster

Energiintensitet per nettointäkt	2024	2025	% N / N-1
Total energianvändning per nettointäkt från verksamheter i sektorer med hög klimatpåverkan (MWh/mkr)	42	33	-21

Biogena utsläpp och energibärare

Heba använder i sin verksamhet främst fjärrvärme och el. De biogena utsläppen uppstår främst från förbränning av biobaserade bränslen i fjärrvärmelieferanser samt från biologisk nedbrytning av träbaserade byggmaterial i värdekedjan.

Biogena utsläpp har en annan klimatpåverkan över tid än fossila utsläpp och därför följs de separat för transparens och jämförbarhet, enligt GHG protokollet.

Uppgifter som Heba erhåller kvantifieras för dessa utsläpp baserat på emissionsfaktorer från fjärrvärmelieferantörer och schablonvärden i IVL:s klimatdatabas.

Biogena utsläpp inom scope 1-3 (tCO₂e)

Scope	Utsläpp (tCO ₂ e)	Kommentar
Scope 1	0	Direkta utsläpp från egen verksamhet, främst fordon och utrustning
Scope 2 – plats	805	Indirekta utsläpp från inköpt energi baserat på genomsnittlig energimix
Scope 2 – marknad	79	Indirekta utsläpp baserat på ursprungsmärkt el och avtal (fjärrvärme 79, el 0).
Scope 3	N/A	Indirekta utsläpp i värdekedjan, främst nyproduktion, material, avfall och transporter
Totalt 1-3	N/A	Summa av Scope 1, Scope 2 (marknadsbaserad) och Scope 3

Heba har inga egna anläggningar för förbränning av biomassa och genererar därmed inga biogena utsläpp i den egna verksamheten. De biogena utsläpp som redovisas hänför sig till leverantörernas fjärrvärmeproduktion och ingår i deras rapporterade bränslemix. Biogena utsläpp hanteras i bolagets klimatmål genom att Heba prioriterar energieffektivisering, fossilfri uppvärmning och successivt ökad andel el- och värmeproduktion från solenergi och andra förnybara källor.

Utsläppskompensationer

Heba klimatkompenserar för utsläppen inom Scope 1 och Scope 2, beräknade enligt platsbaserade metoden. De totala utsläppen framgår av tabellen Växthusgasutsläpp scope 1, 2 och 3 i avsnitt E1-6 på sid 97. De utsläppskompensatoriska komponenterna redovisas i tabellen på sid 99. Klimatkompensation sker genom certifierade klimatkrediter enligt Gold Standard och genom framtida koldioxidborttagning. Inga av de klimatkrediter som används av Heba omfattas för närvarande av corresponding adjustment enligt Parisavtalets artikel 6, det vill säga världlandet gör inte någon justering av sin nationella utsläppsrapportering.

Kompensationen avser projekt med verifierad klimatnytta och ofta även med sociala mervärden. Heba använder inte kompensation för att justera redovisade utsläppsnivåer, utan redovisar detta separat i E1-7, i enlighet med principen "reduktion först". Fokus ligger fortsatt på direkta utsläppsminskningar inom bolagets kontroll.

Heba har ingått ett avtal med Stockholm Exergi om koldioxidborttagning, vilket också redogörs för i avsnitt E1-7. Syftet är att på sikt kunna hantera den residual av Hebas totala utsläpp som inte bedöms möjliga att eliminera genom interna åtgärder.

Utsläppskompensatoriska komponenter 2025

Kompensationskomponent	Scope	Volym (ton CO ₂ e)	Mekanism	Certifiering	Status
Klimatkompensation (årlig)	Scope 1 + 2	188	Klimatkrediter	Gold Standard	Genomförd
Negativa utsläpp (framtid)	Svårreducerade delar av Scope 2–3	1 000/år i 15 år	BECCS	Stockholm Exergi	Avtal tecknat för 2029–2034

E1-7 Växthusgasborttagningar, lagring och reduktion

Hebas klimatmål omfattar även hantering av kvarvarande utsläpp, dvs, de utsläpp som inte kan elimineras med tillgänglig teknik, främst kopplade till byggmaterial och leverantörsled.

Heba följer principen att klimatneutralitet i första hand ska uppnås genom faktiska utsläppsminskningar och först därefter genom certifierade borttagningar för återstående utsläpp.

För att uppnå målen har Heba ingått i ett långsiktigt avtal med Stockholm Exergi i utvecklingen av BECCS-teknik (Bio Energy Carbon Capture and Storage). Avtalet omfattar klimatneutral fjärrvärme och certifierade minusutsläpp motsvarande cirka 1 000 ton CO₂ per år från 2029 och 15 år framåt. Fördelningen mellan Scope 2 och 3 beräknas varje år utifrån faktorer som inköpsvolymen av värme samt säljarens emissionsfaktorer för värme och kyla (bränslemix m.m.).

Den infångade biogena koldioxiden ska lagras permanent i geologiska formationer i havsbotten utanför Norges kust. Ambitionen från parterna är att uppfyllelsen av målet erkänns av relevanta standardiseringsorgan för att uppnå ändamålet, framför allt SBTi, men även GHGP och ISO om så krävs.

När anläggningen är i drift kommer koldioxidborttagningen, minusutsläppen, att certifieras som koldioxidkrediter av removal-typ i enlighet med EU:s föreslagna certifieringsramverk för koldioxidavlägsnande. Heba avser att endast använda krediter som uppfyller erkända kvalitetsstandarder (t.ex. CDR EU Framework eller Gold Standard) och som utfärdas inom Europeiska unionen.

Redovisning av utsläppsminskningar och koldioxidkrediter

Hebas totala utsläppsminskningar utgörs huvudsakligen av egna åtgärder inom den egna verksamheten och värdekedjan (Scope 1–3). Då utsläppen inom Scope 1 är nära 0 står Scope 2 och 3 idag för den samlade potentiella minskningen. I absoluta tal kommer residualen av utsläpp att hanteras när certifierade minusutsläpp realiserar från 2029.

Följande tabell visar upptaget av växthusgaser genom Hebas koldioxidkrediter.

Upptag av växthusgaser genom koldioxidkrediter

Annulerade koldioxidkrediter	2025	2024
Totalt (ton CO ₂ e)	217 ¹⁾	571
Andel från upptagsprojekt (%)	0	0
Andel från utsläppsminskingsprojekt (%)	100	100
Andel från upptagsprojekt (%)	0	0
Erkänd kvalitetsstandard (%)	Gold Standard	Gold Standard
Andel från projekt inom EU (%)	0	0
Andel krediter som räknas som motsvarande justeringar (%)	0	0

¹⁾ Köpt andel överstiger rapporterade utsläpp som motsvarar 188 ton CO₂e.

GHG-borttaganden och faktiska utsläppsminskningar

Hebas klimatarbete omfattar både utsläppsreduktioner inom förvaltningen och projekt som bidrar till koldioxidavlägsnande i värdekedjan.

Bolaget använder i nuläget inga ytterligare externa koldioxidkrediter eller kompensationsprojekt utanför värdekedjan vid sidan av ovan beskrivna strategi och samarbete med Stockholm Exergi. Bolaget följer den fortsatta utvecklingen av certifierade removal-mekanismer enligt EU:s kommande regelverk.

Metodik och hantering av kvarvarande utsläpp

Heba definierar kvarvarande utsläpp som de utsläpp som återstår efter att alla tekniskt och ekonomiskt rimliga åtgärder för att minska utsläppen inom Scope 1–3 har genom-

förts. Dessa utsläpp identifieras främst inom byggmaterial (betong, stål), transporter i leverantörsledet samt viss energianvändning i befintligt bestånd.

Beräkningen av kvarvarande utsläpp baseras på Hebas strategi och följer GHG Protocol samt vägledning i SBTi Net-Zero Standard. Utsläppen kvantifieras årligen som skillnaden mellan Hebas totala beräknade utsläpp och de åtgärder som leder till verifierade reduktioner. Ingen ytterligare extern granskning av gällande område har genomförts utöver revisorernas granskning av hållbarhetsrapporten.

Hantering av kvarvarande utsläpp sker i två steg. I det första skedet planeras för fortsatta utsläppsreduktioner genom energieffektivisering, cirkulära materialflöden och teknikutveckling. I steg två neutraliseras återstående utsläpp genom t.ex. certifierade växthusgasborttagningar inom ramen för samarbetet med Stockholm Exergi och BECCS-tekniken. Den koldioxidborttagning som sker genom BECCS-tekniken utgör en teknologisk metod för permanent lagring av koldioxid och klassificeras inte som en naturbaserad lösning (nature-based solution).

Heba avser att neutralisera återstående utsläpp först när verifierade och spårbara minusutsläpp finns tillgängliga, i enlighet med EU:s kommande ramverk för certifiering av koldioxidborttagningar (Carbon Removal Certification Framework, CRCF). Metoden och omfattningen av neutralisering kommer att uppdateras årligen i takt med att ny teknik och data tillkommer.

Tillgänglighet till data för att hantera av eventuella läckage, uppföljning samt reversibla händelser kopplade till koldioxidborttagning saknas, men Heba har ambitionen att inkludera detta i framtida rapporter när data finns.

E1-8 Intern koldioxidprissättning

Heba tillämpar för närvarande ingen intern prissättning av koldioxidutsläpp. Bolaget har inte infört interna skuggpriser, intern handel eller koldioxidbudgetar som styrmedel i beslutsprocesser. Heba följer utvecklingen av metoder och tillämpningar inom sektorn och kan komma att utvärdera införande av intern prissättning som ett komplement till andra klimatstyrningsverktyg i framtiden.

ESRS E5: Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

IRO-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga klimatrelaterade konsekvenser, risker och möjligheter

Metodbeskrivning för bedömning av väsentliga inverkningsrisker och möjligheter och koppling till strategi och affärsmodell redovisas för samtliga ESRS-standarder under SBM-3, sid 87. Heba har också genomfört intressentdialog med investerare, hyresgäster, kommuner och branschorganisationer för att identifiera de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna, vilket redogörs för i SBM-2, sid 86.

De konsekvenser, risker och möjligheter som redovisas inom ESRS E5 har identifierats inom ramen för den övergripande väsentlighetsanalys som beskrivs i avsnitt IRO-1, sid 88. För området resursanvändning och cirkulär ekonomi har analysen särskilt fokuserat på materialanvändning och avfallsflöden i bygg- och renoveringsprojekt samt avfallshantering i den löpande fastighetsförvaltningen.

Analysen omfattar både Hebas egen verksamhet och relevanta delar av värdekedjan, främst leverantörer och entreprenörer inom bygg-, installations- och avfallshanteringstjänster. Underlaget har baserats på interna data om avfallsvolymer och materialanvändning, erfarenheter från genomförda projekt samt dialoger med entreprenörer, leverantörer, kommunala avfallsaktörer och andra branschaktörer.

I bedömningen har även relevanta regelverk och branschinitiativ inom bygg- och fastighetssektorn beaktats, såsom ökade krav på resurseffektivitet, avfallssortering och materialåtervinning i byggprojekt.

De mest relevanta konsekvenserna förutom det avfall som genereras av hyresgästerna bedöms uppstå i samband med bygg- och renoveringsprojekt där materialanvändning och byggavfall genereras. Identifierade risker avser bland annat ökade regulatoriska krav på avfallshantering och materialsparbarhet samt begränsad tillgång till detaljerad data om material- och avfallsflöden i värdekedjan.

Möjligheter bedöms främst vara kopplade till ökad resurseffektivitet, förbättrad avfallssortering och ökat återbruk av byggmaterial, vilket kan bidra till minskad miljöpåverkan och lägre kostnader över tid.

ESRS E5 har bedömts som delvis väsentlig för Heba. Väsentligheten avser avfallsmängder inom förvaltning och byggprojekt.

Övriga delområden inom standarden har bedömts som icke väsentliga och omfattas därför inte av ytterligare rapportering. Till grund för bedömningen ligger att verksamheten huvudsakligen består av fastighetsförvaltning i redan exploaterade urbana miljöer. Heba bedriver ingen jordbruks-, skogs- eller havsverksamhet, har inga fastigheter inom Natura 2000-områden eller naturreservat samt att de identifierade riskerna bedöms ha låg finansiell påverkan på kort och medellång sikt.

Den rapportering som bolaget ändå frivilligt redovisar, t.ex. i E5-4 Resursinflöden, har Heba valt att göra då bedömningen är att det inom branschen kan finnas ett intresse av att ta del av bolagets arbetssätt.

E5-1 Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi

Ett antal policyer styr området, bland annat bolagets hållbarhetspolicy, kvalitetspolicy, Uppförandekod samt därutöver strategi för klimatomställning, vilka sammantaget omfattar hela verksamheten. Heba har ingen separat policy specifikt riktad mot avfallshantering då den ingår i Hållbarhetspolicyen. Se vidare Policyöversikt och koppling till IRO:er, bilaga sid 109.

Hebas arbete med resursanvändning och avfall styrs av bolagets hållbarhetspolicy och implementeras genom bolagets miljöledningssystem, som är baserat på ISO 14001. Miljöledningssystemet omfattar rutiner för bland annat resurseffektiva materialval i projekt, avfallshantering i förvaltning och byggprojekt, återbruk samt uppföljning av material- och avfallsflöden.

Policyn och tillhörande rutiner tillämpas i den löpande verksamheten och i samverkan med entreprenörer och leverantörer inom bygg- och förvaltningsverksamheten. Relevanta intressenter, såsom entreprenörer, leverantörer och avfallsaktörer, involveras i genomförandet genom upphandlingskrav, leverantörsdialoger och samarbete kring avfallshantering och materialval.

E5-2 Åtgärder och resurser

Heba arbetar för att minimera avfallsmängder och öka återanvändning och återvinning, i linje med cirkulära principer och gällande lagkrav.

Månadsvis uppföljning av avfallsstatistik införs kommande rapporteringsår. En högre grad av kvantifiering av materialflöden i byggprojekt planeras från 2026 och framåt, också i takt med att mer tillförlitliga data inom värdekedjan tillgängliggörs.

Heba använder sig av digital avfallsstatistik, krav på återbruk i ombyggnad, källsortering och utbildning i cirkulära principer. Uppföljning sker inom miljöledningssystemet. Uppförandekoden och nämnda policyer kommuniceras internt och till berörda leverantörer/entreprenörer via avtal och rutiner.

Hebas arbete med att minska resursanvändning och avfall sker framför allt inom ramen för den ordinarie fastighetsförvaltningen och projektverksamheten. I ett inledande skede är hållbarhetsavdelningen involverad för att säkerställa processerna kring insamlingen av data m.m. Konkreta åtgärder omfattar bland annat förbättrad avfallssortering i fastigheterna där Heba sedan lång tid tillbaka uppfyller kommande lagändringar gällande fastighetsnära insamling. Andra aktiviteter kan vara samverkan med entreprenörer kring avfallshantering i bygg- och renoveringsprojekt samt information till hyresgäster om källsortering. Dessa åtgärder genomförs inom befintliga organisatoriska funktioner och ingår i den löpande verksamheten.

Heba har inte identifierat några separata investeringar (CapEx) eller särskilda driftkostnader (OpEx) som specifikt avsatts för åtgärder kopplade till resursanvändning och avfall. Kostnader för avfallshantering, sorteringslösningar och uppföljning ingår i bolagets ordinarie drift- och projektkostnader och redovisas inom respektive kostnadsposter i de finansiella rapporterna.

Bolaget har för närvarande inte planerat några särskilda framtida investeringar eller budgeterade driftkostnader specifikt kopplade till åtgärdsplaner inom området resursanvändning och avfall. Eventuella framtida insatser kommer att hanteras inom ramen för bolagets ordinarie investerings- och budgetprocess.

Hebas affärsmodell är motståndskraftig genom långsiktigt ägande och livscykelfokus utifrån samtliga tidshorisonter, som redovisas i SBM-3, sid 87. Grundläggande antaganden är att regelverken är stabila samt att återbruksmarknaden blir mer mogen.

Mått och mål

E5-3 Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi

Avfall från bygg- och rivningsprojekt ska sorteras till 100% för att i första hand återanvändas eller materialåtervinnas. I kommande projekt ska samtliga byggvaror i nyproduktion vara godkända enligt Byggvarubedömningen. Målen operationaliserar policykrav om avfallsminimering och resurseffektiva materialval. Målen baseras på branschpraxis för bygg- och rivningsavfall och vetenskaplig evidens bedöms ej specifik. Bolagets bygg-entreprenörer har varit involverade och accepterar uppställda mål, se även SBM-2 Intressenter sid 86.

Heba arbetar med att systematisera och fördjupa analysen av datainsamling av byggmaterial i nyproduktion och förvaltning. I detta ingår att förfina mätningen av andel återbrukat material i de nyproduktionsprojekt som drivs i egen regi samt källsorteringsgrad i befintligt bestånd.

När bolaget har projekt i egen regi och när datan är mer tillförlitlig gällande avfallet från befintliga fastigheter kan bolaget sätta s.k. smarta mål och tidplaner för uppföljning av åtgärder samt eventuellt ta fram och justera policyer därefter. För 2025 har bolaget inte kunnat utvärdera utfallet av avfallsmängder då mål inte har kunnat formulerats på grund av bristande dataunderlag.

Underliggande mätmetoder har inte förändrats under året, men graden av antaganden har minskat då bolaget erhållit ett bredare statistikunderlag från entreprenörerna. Det kvarstår emellertid ett arbete för att förmå samtliga leverantörer att leverera kvalitetssäkrade underlag.

E5-4 Resursinflöden

För 2025 finns inga färdigställda nyproduktioner eller ombyggnadsprojekt och därav inga data gällande resursinflödesdata. Rapporteringen i detta avsnitt görs på frivillig basis som upplysning till branschen om Hebas arbetssätt.

Hebas arbete med resurseffektivitet och cirkularitet tar stöd i det interna konceptet Hebahuset, som används för att identifiera, följa upp och minska resursanvändningen i nyproduktionsprojekt. Konceptet har utvecklats för att ge stöd i kravställningen genom förslag på åtgärder för att minska klimatpåverkan i nyproduktion och därmed i hela livscykeln. Krav ställs i entreprenader i egen regi för sortering/återbruk.

Varje nyproduktion och större renovering följs upp och kommer att utvärderas utifrån hållbarhetsindikatorer för resursanvändning. Det handlar t.ex. om andel återbrukat eller återvunnet material i byggprojekt, andel källsorterat byggavfall, mängd farligt avfall per m² BTA vid rivning och ombyggnation samt andel byggmaterial med miljövarudeklaration (EPD). Åtgärder prioriterar förebyggande/återbruk före energiåtervinning och deponi (avfallshierarkin).

För att möjliggöra systematisk uppföljning implementeras under 2026 utvecklad och systematiserad datainsamlingsrutin kopplad till byggprojekt och förvaltning gällande avfall och återbruk m.m. Samarbete sker med entreprenören samt via avfallsentreprenörerna. Datainsamlingen integreras i Hebas ISO-ledningssystem och utgör grunden för kvantitativa nyckeltal från och med 2026.

Syftet är att successivt öka återanvändningen av byggmaterial och minska mängden jungfruliga resurser i nyproduktion, i linje med EU:s cirkulära ekonomistrategi och ESRS-kraven. Därutöver kommer insamlingsdata för hushållsavfallet ligga till grund för analys och eventuella åtgärder och informationsinsatser gentemot hyresgästerna.

E5-5 Resursutflöden – avfall

Avfall är det delområde Heba rapporterar på inom standarden då det bedöms som ej väsentligt. Avfallsdatan baseras på statistik från entreprenörer och avfallskvitton. Från 2026 kommer data att samlas in månadsvis. Uppgifterna avser i nuläget i huvudsak avfall som genereras av bostadshyresgästerna. Även avfallsströmmar från bygg- och ombyggnadsprojekt är relevanta för bolaget. Graden av schablonisering för avfallsvolymen bedöms till ca 35%. Datakvaliteten bedömer bolaget som medelhög och kommer att förbättras i takt med att standardiserad datainsamling införs från 2026 samt att entreprenörerna levererar mer specifika och korrekta avfallsuppgifter. Underliggande data har inte verifierats av extern part.

Bolaget kommer att under året att analysera avfallsstatistiken för att säkerställa underlaget inför beslut om åtgärder i syfte att minska restavfallet och öka materialåtervinningen i beståndet i enlighet med avfallshierarkin.

Avfall 2025 (kg)

Totalt icke-farligt avfall avstyrt från bortscaffande	615 081
varav avstyrt från bortscaffande genom materialåtervinning	459 128
varav avstyrt från bortscaffande genom återanvändning	-
varav avstyrt från bortscaffande på annat sätt	364 431
Totalt icke-farligt avfall som bortscaffats	933 591
varav bortscaffats genom deponi	460
varav bortscaffats genom förbränning	909 852
varav bortscaffats på annat sätt	15 900
Totalt farligt avfall	2 940
varav avstyrt från bortscaffande genom materialåtervinning	2 940
Total avfallsmängd	1551 612

Av ovanstående tabell framgår att totalt icke-återvunnet (icke-farligt) avfall som bortscaffats, det vill säga avfall som inte materialåtervinnas eller återanvänds, uppgår till 933 591 kg, vilket motsvarar ca 60% av total avfallsmängd.

Heba har under året utökat insamlingen av textilier, vilket framgår av nedan tabell.

Textilinsamling (kg)

	2025	2024	2023
Total volym textilier	49 916	39 304	17 000

Social information

ESRS S1: Egna anställda

Strategi

SBM-3 Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell.

Metodbeskrivning för bedömning av väsentliga inverknings m.m. redovisas för samtliga ESRS-standarder under SBM-3, sid 87.

Heba omfattas av infasningsreglerna och lämnar uppgifter om medarbetarna m.m. i Årsredovisningen not 8, sid 125. Området S1 Egna anställda, medarbetarna, har emellertid bedömts som väsentligt och bolaget har därmed i enlighet med ESRS 1 tillägg C och ESRS 2 §17 att övergripande upplysa om tillhörande policyer, åtgärder och mål m.m., vilket görs nedan.

Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

Heba är verksam inom en kunskaps- och serviceintensiv bransch. Affärsplanens genomförande är beroende av en hög kompetens inom fastighetsförvaltning, projektutveckling och hållbarhetsstyrning.

Heba har mål kopplade till arbetsmiljö, kompetensutveckling, ledar- och medarbetarskap. Målen är huvudsakligen kvalitativa och följs upp via medarbetarundersökningar och HR-processer. Arbetet styrs bl.a. av bolagets uppförandekod, arbetsmiljöpolicy, jämställdhets- och likabehandlingspolicy samt andra riktlinjer kopplade till HR.

Åtgärder omfattar årliga utvecklingssamtal, utbildningsinsatser, systematiskt arbetsmiljöarbete, samverkan med fackliga företrädare samt tillgång till visselblåsarfunktion. Uppföljning sker genom sjukfrånvaro, personalomsättning, utbildningsinsatser och resultat från medarbetarundersökningar.

ESRS S4: Konsumenter och slutanvändare

Strategi

SBM-2 Intressenters intressen

Heba verkar i en bransch där relationen till hyresgästen är central för affärsmodellen. Bolagets påverkan på slutanvändare sker genom förvaltningen av hyresbostäder och den dagliga servicen. Servicen och boendemiljön, såväl den yttre som den inre, påverkar hälsa, trygghet och välbefinnande.

Rapporteringen baseras på Hebas roll som fastighetsägare och förvaltare av hyresbostäder och vård- och omsorgsboenden där de "slutanvändare" som omfattas av standardens definition utgörs av bolagets hyresgäster – både privatpersoner, lokalhyresgäster och operatörer som bedriver verksamheter inom vård- och omsorgsboenden.

Hebas verksamhet bidrar till många positiva effekter. De väsentligaste är följande.

- Tillgång till trygga och energieffektiva bostäder.
- Tillgänglighet till samhällsservice och hållbara transporter.
- Långsiktigt ansvarstagande fastighetsförvaltning.

Potentiella negativa konsekvenser är buller, driftstörningar, tillfälliga olägenheter vid renovering eller byggnation samt risker kopplade till inomhusmiljö och vattenkvalitet.

Heba följer miljölagstiftningen och har rutiner för systematiska kontroller, felanmälan och hyresgästdialoger, vilket kraftigt begränsar risken för negativ påverkan.

Bedömningen inkluderar även konsekvenser kopplade till behandling av personuppgifter och digitala tjänster (GDPR), liksom risken för diskriminering eller bristande tillgänglighet i tillgången till bostäder och service. Dessa risker bedöms som låga.

SBM-3 Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Metodbeskrivning för bedömning av väsentliga inverknings m.m. redovisas för samtliga ESRS-standarder under SBM-3, sid 87.

Området S4 Konsumenter och slutanvändare har bedömts som delvis väsentlig för Heba. Väsentligheten avser tryggheten i det egna boendet och följs upp genom trygghetsindex.

I övrigt omfattas Heba av infasningsreglerna för denna standard och rapporterar frivilligt och kvalitativt för övriga upplysningspunkter utifrån befintlig data och processer.

Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

S4-1 Policyer för konsumenter och slutanvändare

Bolagets hållbarhetspolicy, kvalitets- och miljöledningssystem samt uppförandekod reglerar hur bolaget ska agera och ansvaret gentemot hyresgästerna.

Heba ska erbjuda hyresgästerna en god service. För att göra det så måste vi ta oss tid att förstå hyresgästens önskemål och agera med respekt och förståelse. I kontakter med hyresgäster ska vi vara välinformerade om kundens situation för att finna de rätta lösningarna. Alla hyresgäster är viktiga och förtjänar ett gott bemötande. Heba ska alltid göra sitt yttersta för att ge hyresgästerna en god service.

Bara den som behöver ha tillgång till kundrelaterade uppgifter för att kunna utföra sitt uppdrag ska ta del av sådana uppgifter. Heba följer GDPR och har etablerade rutiner för dataskydd, åtkomstkontroll och informationssäkerhet i samverkan med leverantörer av digitala tjänster. Dessa policyer säkerställer att hyresgästers personuppgifter hanteras med respekt för deras mänskliga rättigheter, i linje med UNGP och OECD:s riktlinjer.

Heba ser felanmälan och klagomål från hyresgäster som värdefull information. Synpunkter och statistik ligger till grund för förbättringsarbete inom bolaget. Heba har som inriktning att ta emot och behandla felanmälan och klagomål från hyresgäst med gott bemötande och med en hög prioritet.



Rapporter

VD har det övergripande ansvaret, fastighetschef och förvaltare ansvarar operativt och Kundservice stöttar i uppföljningen av ärenden.

S4-2 Rutiner för kontakter med hyresgästerna

Heba identifierar risker och möjligheter genom daglig kontakt mellan förvaltningspersonal och hyresgästerna, eller via kundservice. Ett viktigt verktyg är hyresgästenkäter, s.k. Nöjd Kund Index-undersökningar (NKI), se S4-5, sid 104. Bolaget genomför och kommunicerar strukturerade och systematiska riskgenomgångar av inomhusmiljö, ventilation, vatten och säkerhet.

Uppföljning av felanmälningar sker i digitala system, rapporteras och analyseras på veckobasis. Dialog sker med kommuner och vård- och omsorgsoperatörer. Eventuella brister analyseras och leder till förbättringsplaner inom drift och fastighetsutveckling.

S4-3 Rutiner för felanmälan och synpunkter

Processen för tillbörlig aktsamhet omfattar identifiering av risker för ohälsa, trygghet och diskriminering. På Heba råder nolltolerans mot all form av diskriminering på grund av exempelvis etniskt ursprung, nationalitet, livsåskådning, sexuell läggning, kön eller ålder.

Vidare säkerställs tillbörlig aktsamhet genom intervallstyrd service, underhåll och besiktningar. Vid behov av åtgärder sker detta av förvaltningen, antingen i egna driftorganisationen eller genom entreprenörer bolaget har tecknat avtal med.

Felanmälningar och klagomål tas emot främst via kundservice (telefon, e-post, webbportal), vilket samtliga hyresgäster har information om. Framför allt arbetar Heba med fokus på förebyggande förvaltning där fel och brister ska upptäckas tidigt genom ronderingar i beståndet eller genom olika larm i fastighetssystemen.

Om det uppstår några allvarliga ärenden rapporteras detta till närmaste chef och i beroende av karaktär på händelsen kan visselblåsarfunktionen användas. Alla felanmälningar och klagomål dokumenteras och följs upp tills åtgärd är genomförd.

S4-4 Åtgärder avseende väsentliga risker och möjligheter

Väsentliga risker

De risker som hyresgästerna kan möta eller utsättas för handlar bl.a. om inomhusmiljön, t.ex. ventilation, fukt, radon och temperatur/värmekomfort. Därutöver kan hyresgästernas hälsa och säkerhet påverkas genom halkrisk, belysning och brister i brandskydd.

Dricksvatten som tillhandahålls av kommunala aktörer via det kommunala VA-nätet kontrolleras regelbundet enligt lag. Hebas ansvar är begränsat till ledningar och installationer inom fastigheten. Bolaget kan vid behov och på kort varsel stänga av huvudledningar.

Väsentliga möjligheter

De boende hos Heba upplever idag en hög grad av trygghet. Trygghet i boendemiljö säkras upp framför allt genom ett förebyggande arbete med fokus på ronderingar, snabba åtgärder av fel, underhåll, belysning och skalskydd m.m.

De möjligheter och positiva effekter Heba identifierat är att investeringar i energi-optimerande åtgärder minskar de långsiktiga driftskostnaderna och förbättrar inomhusklimatet. Val av material i nyproduktion kan också påverka inomhusklimatet och temperaturen i lägenheterna.

Fysiska trygghetsåtgärder i byggnaderna och utemiljön skapar tryggare och trivsammare boendemiljöer. Kompletterat med sociala insatser stärker verksamheten lokalsamhället.

Det finns en fortsatt potential i att utveckla verksamheten med hjälp av digitalisering och IT som verktyg. Inom trygghetsområdet bygger arbetet på fortsatta förebyggande åtgärder och en inom förvaltningen bred användning av tekniska lösningar. Bolaget ser också positiva effekter av och möjligheter i att som en kompletterande trygghetsåtgärd investera i t.ex. kamerabevakning i fastigheternas allmänna utrymmen.

Mått och mål

S4-5 Mål och indikatorer

Hebas mål och indikatorer följs upp årligen inom ramen för bolagets ordinarie verksamhetsstyrning. NKI och tillhörande delindex mäts genom återkommande hyresgästenkäter enligt samma grundläggande metodik och frågebatteri över tid, vilket möjliggör jämförelser mellan rapporteringsperioder samt gentemot branschen.

Under infasningsperioden redovisar Heba såväl kvalitativa nyckeltal som kvantitativa data, som kommer att utvecklas längre fram. Eventuella förändringar i definitioner, mål eller mätmetoder dokumenteras i samband med uppföljningen och redovisas i rapporteringen när sådana förändringar påverkar jämförbarheten mellan år. Under rapporteringsperioden har inga väsentliga förändringar i metod eller definitioner som påverkar jämförbarheten identifierats.

Bolaget mäter hyresgästernas uppskattning av bolaget genom Nöjd Kund Index (NKI). För 2025 uppgick delindex Service till 85,3. Målet är att index ska ligga i nivå eller över medelvärde för bostadsbolag i storstäderna.

Ett viktigt delindex är Trygghetsindex, som för Heba uppgår till 87,9. Det är det högst uppmätta resultatet sedan mätningarna, enligt denna modell, startade för över tio år sedan. Värdet kan ställas mot branschens snitt på 82,4 och för Stockholm 83,2. Målet är att Trygghetsindex inte ska understiga 80 i någon fastighet. De enstaka fastigheter med värden som understiger målet har en dokumenterad åtgärdsplan.

Andra exempel på mål som Heba har ställt upp i syfte att hyresgästerna ska uppleva att Heba är en trygg värd är att 100% av inkomna felanmälningar ska ha återkopplats inom 48 timmar.

Hyresgästperspektivet vägs in genom NKI-resultat och återkommande dialoger. Mål och indikatorer fastställs internt inom Heba då några externa referenser inte finns inom detta område. Målen följs upp löpande av bolagets ledning och utvärderas minst årligen i samband med verksamhetsplaneringen och ligger därmed till grund för fortsatta mål och aktiviteter ledningen beslutar om.

Under rapporteringsperioden har inga förändringar i Hebas affärsmodell, relevanta standarder eller lagstiftning identifierats som påverkar bolagets mål eller uppföljningen av dessa. Målen för hyresgästnöjdhet, trygghet och service följs därför upp enligt samma principer som tidigare rapporteringsperioder.

Samlad bedömning och mognadsnivå

Processer, policyer och rutiner för felanmälningar och klagomål är etablerade. Kommande steg är att strukturera datainsamlingen så att ytterligare väsentliga kvantitativa indikatorer kan rapporteras kommande år. Heba bedömer att denna rapportering uppfyller samtliga upplysningskrav utifrån nuvarande förutsättningar och utgör grund för fullständig ESRS-efterlevnad de kommande åren.

Styrningsinformation

ESRS G1: Ansvarsfullt företagande

Styrning

GOV-1 Förvaltnings-, tillsyns- och ledningsorganens ansvar

Ansvar för affärsetik och god bolagsstyrning ligger hos Hebas styrelse och verkställande ledning och utövas inom ramen för bolagets övergripande styrnings- och kontrollstruktur. Styrelsens och ledningens ansvar, roller och uppföljning av hållbarhets- och affärsetiska frågor redovisas i GOV-1, sid 84.

Affärsetiska principer, inklusive krav på regelefterlevnad och ansvarsfullt agerande, regleras genom Hebas interna och externa uppförandekod och tillhörande policyer, vilka omfattar både den egna verksamheten och väsentliga affärspartners. Uppföljning sker genom bolagets ordinarie styr-, risk- och internkontrollprocesser. Se GOV-1, sid 84 och GOV-5, sid 85.

Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

IRO-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga klimatrelaterade konsekvenser, risker och möjligheter

Metodbeskrivning för bedömning av väsentliga inverknings m.m. redovisas för samtliga ESRS-standarder under SBM-3, sid 87. Detta avsnitt relaterar även till GOV-1, sid 84.

G1-1 Policyer för affärsetik och företagskultur

Styrelsen har det övergripande ansvaret för styrning och uppföljning av affärsetik och regelefterlevnad, inklusive uppförandekod, antikorrupsionsarbete och visselblåsarfunktionen. Uppföljning sker inom ramen för det ordinarie arbetet och bolagets riskprocess, där frågor om mutor, jäv, intressekonflikter och marknadsmissbruk beaktas.

Heba har antagit ett antal policyer som styr hållbarhetsarbetet och som syftar till att förebygga, mildra och åtgärda faktiska och potentiella effekter samt hantera risker och möjligheter identifierade i den dubbla väsentlighetsanalysen. Policydokumenten omfattar hela verksamheten och, där det är relevant, även uppströms leverantörsled och nedströms relationer till hyresgäster och lokala samhällen. Hebas Uppförandekod och visselblåsarrutin innehåller riktlinjer för affärsetik och antikorrupcion är fastställd av styrelsen och tillämpas inom ramen för bolagets interna styrning och kontroll samt gentemot bolagets leverantörer. Uppförandekoden är framtagen av Fastighetsägarna och bygger inte formellt på någon specifik tredjepartsstandard eller internationellt initiativ. Upplysningarna enligt ESRS 2 MDR-P §65 d–e bedöms därför inte vara tillämpliga.

Hebas policyer mot korrupcion och mutor hänvisar för närvarande inte uttryckligen till FN:s konvention mot korrupcion. Policyramverket syftar dock till att motverka korrupcion och oegentligheter i verksamheten och kan komma att utvecklas ytterligare vid framtida uppdateringar. Hebas policydokument uppdateras årligen och vid behov. De publiceras på Hebas intranät.

Finanspolicyen kan indirekt påverka tillgång till grön finansiering, men reglerar i sig inte hållbarhetsfrågor och omfattas därför inte av ESRS-kraven på hållbarhetspolicyer. De väsentliga policyerna återfinns i bilaga Policyöversikt & koppling IRO:er, sid 109.

Roller och ansvar inom organisationen

VD ansvarar för att omsätta styrelsens beslut i praktiskt genomförande och leder hållbarhetsarbetet genom ledningsgruppen, där varje funktionschef ansvarar för sitt område. Hållbarhetschefen samordnar och säkerställer att risker och möjligheter inom väsentliga IRO:er analyseras och ligger till grund för rapporteringen till VD och styrelse.

För att säkerställa fullt genomslag på sikt omfattar styrningen hela värdekedjan – från energianvändning och materialval i byggprojekt till leverantörers hållbarhetsarbete och hyresgästernas klimatpåverkan. Hebas styrmodell är integrerad i de ISO-certifierade ledningssystemen och följer upp rutiner och föreslår förbättringsarbete i syfte att kvalitetssäkra verksamheten. Se vidare Gov-1 Arbetsformer och organisering, sid 84.

Företagskultur för engagemang, omtanke och professionalism

Hebas styrelse och ledning arbetar aktivt med att etablera och utveckla en företagskultur som präglas av långsiktighet, transparens och ansvarstagande. Kulturen bygger på bolagets värdegrund – engagemang, omtanke och professionalism – och är en central del av Hebas hållbarhetsarbete.

Heba främjar en hållbarhetsorienterad kultur genom utbildning, ledarskaps- och medarbetarutveckling kopplade till hållbarhetsmålen. Syftet är att säkerställa att Hebas värderingar och ledarskap stödjer bolagets långsiktiga mål, de väsentliga IRO-områdena och en hållbar affärsmodell.

Etik och regelefterlevnad

De funktioner inom Heba som bedöms ha störst exponering för risker kopplade till korrupcion och mutor är främst inköp och upphandling, projektutveckling och byggprojekt samt fastighetsförvaltning där avtal tecknas med entreprenörer, konsulter och leverantörer. Även kontakter i samband med mark- och fastighetstransaktioner samt vissa myndighetsprocesser kan innebära förhöjd risk.

Dessa risker hanteras genom bolagets Uppförandekod, leverantörskrav, attest- och beslutsordningar samt interna rutiner för upphandling och avtal. Frågor om mutor, jäv, intressekonflikter och etiskt agerande regleras i bolagets uppförandekod. Dessa styr-dokument gäller för samtliga medarbetare och väsentliga leverantörer och kompletteras av interna rutiner för visselblåsning, internkontroll och uppföljning. Heba bedömer därmed att bolaget uppfyller ESRS G1-kraven avseende styrning av affärsetik och regelefterlevnad.

Samtliga medarbetare får en årlig utbildning i uppförandekoden, som täcker in området antikorrupktion. Heba har en rutin och ett system där insynspersoner loggas både per löpande insiderfrågor, som kommande publiceringar av kvartalsrapporter, och andra situationer då insiderrelaterad information hanteras. Heba ska i alla skeden leva upp till lagar och förordningar som rör mutor, gåvor och representation och bolaget tar avstånd från all form av korrupktion.

Visselblåsarfunktion

En visselblåsarfunktion finns tillgänglig via en extern plattform där anmälan kan göras anonymt. I första hand ska medarbetaren vända sig till sin chef eller dennes chef. Om det inte är möjligt kan visselblåsartjänsten användas. Ärenden tas emot av en extern part som är oberoende ledningen i bolaget. Ärenden ska hanteras skyndsamt enligt en fastställd rutin som omfattar mottagning, utredning, dokumentation och återrapportering till en kommitté där styrelsens ordförande ingår.

Heba följer svensk lagstiftning om skydd för personer som rapporterar om missförhållanden och har rutiner som säkerställer att rapportering kan ske säkert och att anmälare skyddas mot repressalier. Ärenden utreds skyndsamt, oberoende och objektivt. Vid behov hanteras jäv genom att berörda personer inte deltar i utredningen, och extern part anlitas för utredning eller granskning.

G1-2 Hantering av förbindelser med leverantörer

Heba strävar efter att upprätthålla goda och långsiktiga relationer med sina leverantörer genom tydliga betalningsrutiner och utbetalningar i tid.

Bolagets standardvillkor för leverantörsfakturor är betalning 30 dagar netto efter fakturadatum. Heba har inga upplägg med längre tidsfrister. Betalningsflöden hantearas centralt via ekonomiavdelningen. Avvikelser från ordinarie betalningsvillkor sker ytterst sällan och godkänns av CFO.

Särskild hänsyn tas till små- och medelstora leverantörer. Vid behov kan betalningar prioriteras eller villkor justeras för att undvika negativ påverkan på deras likviditet. Om bolaget t.ex. skulle erhålla en faktura på 10 dagar netto betalas den inom tidsfristen. Heba bedömer att rättidiga betalningar är en del av ansvarsfull affärsetik och ett sätt att stödja hållbara leverantörsrelationer i hela värdekedjan.

Bolaget har inga systematiska fall av sena betalningar och arbetar fortlopande med processförbättringar och digital fakturahandling för att säkerställa hög betalnings-säkerhet. Heba har också ett system som automatiskt scannar av leverantörsbetalningar och indikerar om leverantören är på obestånd, ej innehar F-skatt, eller om det skett någon dubbelbetalning etc.

Uppföljning och kontroll av leverantörer

Bolagets samtliga väsentliga avtalsleverantörer ska underteckna Fastighetsägarnas Uppförandekod, vilket är ett krav formulerat av Heba i Administrativa föreskrifter (AB04) gällande upphandlade entreprenader. I Uppförandekoden finns krav på arbetsvillkor, mänskliga rättigheter och miljöpåverkan. Kraven omfattar följande:

- Miljökrav – energieffektivitet, utsläppsminskning och materialval.
- Sociala krav – arbetsvillkor, mångfald och mänskliga rättigheter.
- Affärsetik – nolltolerans mot korrupktion och mutor.

För att säkerställa efterlevnad har en strukturerad process utarbetats som innebär följande:

- Revision omfattande 20% av de väsentligaste leverantörerna varje år.
- Avtalskrav på hållbarhetsrapportering för leverantörer utifrån Uppförandekoden.
- Krav på åtgärder vid bristande efterlevnad.

G1-3 Förebyggande arbete mot korrupktion och mutor m.m.

Inom Heba råder en nolltolerans mot oegentligheter, korrupktion, mutor och andra former av oetiskt beteende. Bolaget arbetar förebyggande bl.a. genom den interna uppförandekoden som inbegriper etik och affärsbeteende. Heba går igenom den en gång per år som utbildning för samtliga medarbetare. Uppförandekoden är särskilt viktig för ledningsgruppen och medarbetare med inköps- eller leverantörskontakter, vilket framför allt sker inom förvaltning och projektutveckling. Heba följer upp deltagandet i utbildningen i syfte att säkerställa att samtliga har tagit del av informationen, vilket görs genom en signering av koden av samtliga medarbetare. Deltagarantalet för utbildningen redovisas i Årsredovisningens not 8 på sid 126.

Möjliga överträdelser kan även identifieras genom internkontroll och utifrån ekonomiska avstämningar inom de olika verksamheterna. Vid behov kan interna utredningar eller externa granskningar initieras. Samtliga medarbetare är skyldiga att slå larm vid misstanke om oetiskt beteende och det finns en visselblåsarfunktion där man kan vara anonym. Genom denna struktur säkerställs att frågor om integritet och regelefterlevnad hanteras systematiskt och transparent.

Som ett led i arbetet med att upprätthålla en hög etisk nivå och för att tillförsäkra Heba ett bibehållt gott anseende hos allmänheten och på kapitalmarknaden, har styrelsen i Heba under året antagit en insiderpolicy. Policyen sammanfattar och förklarar de bestämmelser om marknadsmissbruk som personer verksamma i Heba har att förhålla sig till, innefattande både anställda och styrelseledamöter.

För att förebygga och hantera misstänkta fall finns följande procedurer på plats:

- Utbildning och medvetandegörande: samtliga medarbetare genomgår utbildning i uppförandekod med moment av antikorrupktion, jäv och intressekonflikter. Utbildningen är obligatorisk för samtliga medarbetare.
- Styrelse får årligen och vid behov uppdateringar om uppförandekod, insiderregler och visselblåsning inom ramen för styrelsens och ledningens arbete.
- Visselblåsarfunktion: extern och anonym kanal för att rapportera misstänkta oegentligheter. Ärenden hanteras enligt fastställd rutin av oberoende funktion och rapporteras till en kommitté med styrelsens ordförande.
- Internrevision och riskbedömning: korrupktionsrisker beaktas i den årliga riskanalysen inom Hebas ISO-certifierade ledningssystem.
- Revision av leverantörer: En andel av de väsentligaste avtalsleverantörerna följs upp årligen utifrån den signerade Uppförandekoden.

Rapporter

Heba bedömer att befintliga processer, intern kontroll och visseblåsarfunktion ger en hög grad av säkerhet för att upptäcka och hantera korruptionsrisker. Heba har ett integrerat system för intern kontroll som omfattar även hållbarhetsrelaterade risker. Se vidare Gov-5, sid 85.

Bolaget följer löpande utvecklingen inom ESRS och Svensk kod för bolagsstyrning och kommer vid behov att ytterligare formalisera rutiner eller utöka sin kontrollmiljö. Genom dessa samlade åtgärder uppfyller Heba kraven enligt denna upplysning och säkerställer en strukturerad och transparent styrning av frågor som rör affäretik och regelefterlevnad.

Åtgärder och resurser

Hebas arbete mot korruption och oegentligheter bedrivs inom ramen för bolagets ordinarie styrning och kontrollfunktioner. Arbetet genomförs inom befintliga organisatoriska funktioner och ingår i ordinarie verksamhetsstyrning. Heba har inte identifierat några separata investeringar (CapEx) eller särskilda driftkostnader (OpEx) som specifikt avsatts för åtgärder mot korruption och oegentligheter. Kostnader kopplade till utbildning, uppföljning och styrning ingår i bolagets ordinarie administrativa kostnader.

Bolaget har inte planerat för några särskilda framtida investeringar eller budgeterade driftkostnader kopplade till åtgärdsplaner inom området. Eventuella framtida insatser för att stärka arbetet mot korruption och oegentligheter kommer att hanteras inom ramen för bolagets ordinarie verksamhets- och budgetprocess.

Process för rapportering

Heba har etablerade rutiner för att säkerställa att hållbarhetsresultat rapporteras till bolagets ledning och styrelse. Rapporteringen bygger på insamling och analys av relevanta nyckeltal, status i förhållande till mål samt bedömningar av väsentliga påverkan, risker och möjligheter (IRO:er). Se vidare Gov-1, Rapportering och uppföljning, sid 84.

Heba har inte redovisat några särskilda åtgärdsplaner kopplade till korruption eller mutor i tidigare rapporteringsperioder. Upplysningen om uppföljning av sådana åtgärder är därför inte tillämplig.

Mått och mål

G1-4 Bekräftade fall av korruption eller mutor

Heba har inte identifierat några bekräftade fall av korruption eller mutor, och inga rättsliga processer, böter eller sanktioner är riktade mot bolaget. Några åtgärder för gottgörelse eller kompensation har därför inte varit aktuella.

Bolaget hanterar inkomna ärenden via etablerade processer för intern kontroll, visseblåsarfunktion och rapporteringsrutiner enligt ISO-ledningssystemet. Inga incidenter har registrerats som efter utredning bedömts som korruption eller mutbrott.

Med incident avses ett ärende som efter utredning bedömts utgöra korruption eller mutbrott enligt tillämplig lagstiftning och/eller bolagets uppförandekod. Uppgifterna baseras på bolagets interna kontroll, ekonomiska avstämningar, HR- och regelefterlevnad samt logg/ärendehantering från visseblåsarfunktionen. Under rapporteringsperioden har inga bekräftade incidenter, domar eller böter identifierats.

G1-5 Politiskt inflytande och lobbyverksamhet

Heba bedriver ingen lobbyverksamhet och lämnar vare sig direkta eller indirekta ekonomiska eller politiska bidrag, dvs. G1-5 är inte tillämplig.

G1-6 Betalningsrutiner

Företag ska lämna information om betalningspraxis, särskilt när det gäller sena betalningar till små och medelstora företag. Heba är för egen del ett medelstort företag. Bolaget bedömer inte området som väsentligt och betalningsrutinerna följs upp inom ramen för bolagets interna styrning och kontroll. Någon extern validering av mätning av indikatorer har inte genomförts. Upplysningen enligt ESRS 2 MDR-M §77b bedöms därför inte vara tillämplig.

Heba har som ambition att antalet sena betalningar ska minimeras under förutsättning att fakturorna är korrekt utställda och att 30-dagars betalningsperiod gäller även gentemot Heba. Se ovan ytterligare information om betalningsrutiner i G1-2 Hantering av förbindelser med leverantörer.

Bilagor

IRO-2 Index över upplysningskrav, ESRS2 Appendix B

Baserat på resultaten av väsentlighetsanalysen redovisas i nedanstående tabell de ESRS-upplysningskrav som har beaktats vid upprättandet av hållbarhetsrapporten och var de behandlas.

Bestämning av samtlig rapportinformation

Generellt gäller att den information som Heba redovisar utgår från bolagets dubbla väsentlighetsanalys (IRO-1). De frågor som bedömts som väsentliga både ur konsekventiell och finansiell synpunkt redovisas mer utförligt. Även sådana delar som följer

av lagkrav och interna bedömningar kan lämnas även om de inte bedömts som väsentliga enligt den dubbla väsentlighetsanalysen. Icke väsentliga frågor kommenteras översiktligt eller exkluderas med motivering.

ESRS-standard	DR	Upplysningskrav	Infasning	Väsentlig	Delvis väsentlig	Icke väsentlig	Ej tillämplig	Sidhänvisning	Kommentar
ESRS 2 Allmän information	BP-1	Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsrapporten		X				82	
	BP-2	Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter		X				82	
	GOV-1	Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll och ansvar		X				84	
	GOV-2	Information och hållbarhetsfrågor som lämnas till styrelse/ledning		X				85	
	GOV-3	Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem		X				85	
	GOV-4	Förklaring om tillbörlig aktsamhet		X				85	
	GOV-5	Riskhantering och intern kontroll kopplat till hållbarhet		X				85	
	SBM-1	Strategi och affärsmodell		X				86	
	SBM-2	Intressenter och deras intressen		X				86	
	SBM-3	Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och koppling till strategi		X				87	
	IRO-1	Process för att identifiera och bedöma väsentliga IRO		X				88	
	IRO-2	Index över upplysningskrav (ESRS 2 Appendix B)		X				88, 107	
ESRS E1 Miljöinformation	GOV-3	Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentsystem					X	89	
	E1-1	Omställningsplan för begränsning av klimatförändringar		X				89	
	SBM-3	Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell		X				90	
	IRO-1	Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga klimatrelaterade konsekvenser, risker och möjligheter		X				90	
	E1-2	Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna		X				90	
	E1-3	Åtgärder och resurser för att hantera klimatförändringar		X				91	
	E1-4	Mål för klimatbegränsning och klimatanpassning		X				92	
	E1-5	Energianvändning och energimix		X				94	
	E1-6	Totala växthusgasutsläpp inom Scope 1, 2 och 3		X				95	Bolaget rapporterar totala och Scope 3 utsläpp även om upplysningen kan utelämnas
	E1-7	Växthusgasborttagningar, lagring och reduktion		X				99	
E1-8	Intern koldioxidprissättning		X				99		



ESRS-standard	DR	Upplyningskrav	Infasning	Väsentlig	Delvis väsentlig	Icke väsentlig	Ej tillämplig	Sidhänvisning	Kommentar
ESRS E2 Föreningar	SBM-3	Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell				X		87	Avsnitt Väsentliga och icke-väsentliga ämnen
ESRS E3 Vattenresurser och marina resurser	SBM-3	Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell				X		87	Avsnitt Väsentliga och icke-väsentliga ämnen
ESRS E4 Biologisk mångfald	SBM-3	Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	X					87	Omfattas av infasningsreglerna; alla upplysningar kan utelämnas
ESRS E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi	IRO-1	Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga klimatrelaterade konsekver, risker och möjligheter			X			100	Redovisar E5, men endast E5-5 har bedömts som väsentlig
	E5-1	Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi			X			100	Se ovan
	E5-2	Åtgärder och resurser			X			100	Se ovan
	E5-3	Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi			X			100	Se ovan
	E5-4	Resursinflöden			X			100	Se ovan
	E5-5	Resursutflöden – avfall			X			101	Avfallsmängder är den del inom ESRS E5 som bedömts som väsentlig
ESRS S1 Egna anställda	SBM-3	Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	X					102, 125	Omfattas av infasningsreglerna; bolaget rapporterar viss personalstatistik i not 8, Årsredovisningen
ESRS S2 Medarbetare i värdekedjan	SBM-3	Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	X					87	Avsnitt Väsentliga och icke-väsentliga ämnen
ESRS S3 Berörda samhällen	SBM-3	Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	X					87	Avsnitt Väsentliga och icke-väsentliga ämnen
ESRS S4 Konsumenter och slutanvändare	SBM-2	Intressenters intressen			X			103	Omfattas av infasningsreglerna; alla upplysningar kan utelämnas. Bolaget redovisar S4, men endast Trygghet inom S4-5 har bedömts som väsentlig
	SBM-3	Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell.			X			103	Se ovan
	S4-1	Policyer för konsumenter och slutanvändare			X			103	Se ovan
	S4-2	Rutiner för kontakter med hyresgästerna			X			103	Se ovan
	S4-3	Rutiner för felanmälan och synpunkter			X			103	Se ovan
	S4-4	Åtgärder avseende väsentliga risker och möjligheter			X			104	Se ovan
	S4-5	Mål och indikatorer			X			104	Trygghet är den del inom ESRS S4 som bedömts som väsentlig
	ESRS G1 Ansvarfullt företagande	GOV-1	Förvaltnings, tillsyns- och ledningsorganens ansvar		X				105
	IRO-1	Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga klimatrelaterade konsekver, risker och möjligheter		X				105	
	G1-1	Policyer för affärsetik och företagskultur		X				105	
	G1-2	Hantering av förbindelser med leverantörer		X				105	
	G1-3	Förebyggande arbete mot korruption och mutor m.m.		X				106	
	G1-4	Bekräftade fall av korruption eller mutor		X				106	
	G1-5	Politiskt inflytande och lobbyverksamhet					X	106	
	G1-6	Betalningsrutiner				X		106	
ESRS 2 Bilagor	IRO-2	Index över upplyningskrav, Appendix B		X				107	
	IRO-2 (EU)	Datapunkter som härrör från annan EU-lagstiftning		X				109	
		Policyöversikt & koppling till IRO:er		X				109	

Datapunkter som härrör från annan EU-lagstiftning

I enlighet med ESRS 2 IRO-2 §§ 55–57 redovisas denna sammanställning av datapunkter i hållbarhetsrapporten som härrör från eller är relaterade till annan EU-lagstiftning. Tabellen syftar till att säkerställa transparens och spårbarhet mellan ESRS-rapporteringen och tillämpliga krav enligt annan unionsrätt.

EU-regelverk / rättsakt	Specifik artikel / krav	Typ av datapunkt	Hänvisning i rapporten	Kommentar
EU-taxonomiförordningen (EU) 2020/852.	Art. 8 och delegerad förordning (EU) 2021/2178.	Intäkter, drift- och underhållskostnader samt investeringsutgifter.	Redovisas inte i hållbarhetsrapporten 2025.	Taxonomipunkter och kriterier för EU-grön och hållbarhetslänkad finansiering redovisas i Investerarrapporten och Årsredovisningen.
SFDR (EU) 2019/2088.	Bilaga I – PAI-indikatorer (indirekt tillämplig).	Klimat- och miljöindikatorer, t.ex. utsläpp, energi, exponering mot fossila bränslen.	ESRS E1 Klimatförändringar, ESRS E5-5 Avfall samt ESRS 2 Riskhantering.	Heba omfattas inte direkt av SFDR men tillhandahåller relevanta datapunkter till investerare.
Årsredovisningslagen (ÅRL).	6 kap. 10–12 §§.	Bolagsstyrningsupplysningar och hållbarhetsinformation.	ESRS GOV och Bolagsstyrning i årsredovisningen 2025.	Upplysningar samordnas med ESRS 2 GOV.
CSRD (direktiv (EU) 2022/2464).	Art. 19a / 29a.	Hållbarhetsrapportering enligt ESRS.	Hela hållbarhetsrapporten.	ESRS-rapporten följer CSRD:s rapporteringskrav.
EU ETS (direktiv 2003/87/EG)	–	Upplysning om utsläppshandel.	Ej tillämplig.	Hebas verksamhet omfattas inte av EU ETS.
EED / RED.	–	Energirelaterade rapporteringskrav.	ESRS E1-5 Energianvändning och energimix.	Redovisas enligt ESRS, inte som separat EED-rapportering.

Policyöversikt & koppling till IRO:er

Policy/styrande dokument	Syfte och innehåll	Väsentliga IRO:er	ESRS
Hållbarhetspolicy	Anger övergripande principer för miljö, social hållbarhet, etik och klimat. Styr mål, riskhantering och prioriteringar. ISO 14001-cert.	Klimatpåverkan, energianvändning, social påverkan, risker i värdekedjan, bolagsstyrning.	ESRS E1, E2–E5, S1–S4, G1
Kvalitetspolicy	Nöjda hyresgäster, ett hållbart och effektivt arbetssätt samt en välfungerande organisation. ISO 9001-certifiering.	Rör hållbarhetsfrågorna indirekt genom styrning och kontrollsystem.	ESRS E1, E5, S1, S2, S4, G1
Uppförandekod för medarbetare	Nolltolerans mot korruption, diskriminering, trakasserier. Styr etiskt agerande och arbetsmiljö.	Affärsetik, arbetsmiljö, mänskliga rättigheter, sociala risker och klagomål.	ESRS S1, S2, S4, G1
Uppförandekod för leverantörer	Krav på arbetsvillkor, mänskliga rättigheter, miljö och antikorrupcion i värdekedjan.	Leverantörsberoenden, sociala risker, arbetsvillkor i värdekedjan, klimat- och miljökrav.	ESRS S2, E1, E5, G1
Arbetsmiljöpolicy	Styr Hebas systematiska arbetsmiljöarbete, riskbedömningar, skyddsronder och olycksrapportering.	Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet, sociala risker, medarbetartrygghet.	ESRS S1
Jämställdhets- och mångfaldspolicy	Säkerställer lika möjligheter, motverkar diskriminering och styr arbetet med mångfald.	Social påverkan, kompetensförsörjning, arbetsmiljö, HR-relaterade risker.	ESRS S1
Visselblåsningsrutin	Säkerställer rapportering av incidenter, oegentligheter och avvikelser.	Antikorrupcion, etik, social påverkan, leverantörsrisker.	ESRS G1-3, S1, S2
Insiderpolicy	Säkerställer korrekt och etisk hantering av kurspåverkande information.	Regelefterlevnad, affärsetik, infosäkerhet, bolagsstyrning.	ESRS G1-1, G1-2, G1-3, G1-5
Finanspolicy	Hantering av finansiella risker, lånestruktur och finansiering. Relevant på sikt för gröna obligationer.	Klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter.	ESRS E1-9, G1

Finansiella rapporter

Koncernens räkningar	110
Moderbolagets räkningar	115
Noter	118
Förslag till vinstdisposition	138
Årsredovisningens undertecknande	139
Revisionsberättelse	140
Granskningsberättelse	143



Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i kkr	Not	2025	2024
Hyresintäkter	4, 5, 6	605 448	561 761
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	7, 8	-157 609	-150 649
Underhållskostnader		-3 135	-2 307
Fastighetsskatt		-5 276	-5 054
Driftöverskott		439 428	403 751
Central administration	8, 10	-42 248	-38 922
Resultat från andelar i gemensamt styrda företag	20	-15 394	-49 939
<i>varav värdeförändring</i>		-8 805	-41 310
Finansiella intäkter	12	14 117	25 203
Räntekostnader	13	-178 795	-162 051
Räntekostnad leasing	9	-4 318	-3 823
Resultat inklusive värdeförändringar i gemensamt styrda företag		212 792	174 219
<i>varav Förvaltningresultat</i>		221 597	215 522
Nedskrivning finansiella tillgångar	22	-	-18 000
Resultat fastighetsförsäljning	11	-246	-7 156
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	190 012	37 853
Värdeförändring räntederivat	3, 14	-25 679	-44 469
Resultat före skatt		376 879	142 447
Skatt på årets resultat	16	-88 356	-43 772
Årets resultat		288 523	98 675
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		288 523	98 675
<p>Något minoritetsintresse föreligger inte varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer.</p>			
Resultat per aktie efter skatt, kr		1,80	0,60
Utdelning per aktie (2025 förslag), kr		0,55	0,52
Total utdelning (2025 förslag), kkr		90 816	85 858
Antal aktier vid periodens slut, tusental		155 213	165 111
Genomsnittligt antal aktier, tusental		160 468	165 104

Kommentarer, rapport över totalresultat, koncernen

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter kommer från fastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen. Hyresvärdet fördelar sig enligt följande:

	2025	Kr/kvm	2024	Kr/kvm
Bostäder	408 110		394 716	
Lokaler	186 329		156 700	
Garage och p-platser	15 950		15 032	
Outhyr, interna kontrakt m m	-4 941		-4 687	
Summa hyresintäkter	605 448	2 300	561 761	2 182

Hyresvärdet för bostäder har ökat med 3 procent jämfört med föregående år. Förändringen är hänförlig till fastighetsförvärv som gjordes under 2024.

Av hyresintäkterna kommer cirka 67 procent från bostadshyresgäster. Hyresvärdet för lokaler har ökat med 19 procent jämfört med föregående år. Outhyr mot svarar cirka 0,8 procent av hyresvärdet.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick totalt till 157 609 (150 649) kkr enligt nedanstående uppställning:

	2025	Kr/kvm	2024	Kr/kvm
Värmekostnader	18 091	69	19 926	77
Fastighetsadministration	50 658	192	43 625	169
Övriga driftkostnader ¹⁾	88 860	338	87 098	338
Summa driftkostnader	157 609	599	150 649	585

¹⁾ I övriga driftkostnader ingår kostnader för förluster på hyresfordran med 1 268 (1 029) kkr.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten inklusive fastighetsavgift uppgick till 5 276 (5 054) kkr. För bostäder uppgår fastighetsavgiften till 1 724 (1 630) kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet. För nybyggda hus tas inte någon fastighetsavgift ut de första femton åren. För lokaler uppgår fastighetsskatteuttaget till 1,0 procent på den del av taxeringsvärdet som avser lokaler.

Tomträttsavgälder

Den totala tomträttsavgälden uppgick till 4 318 (3 823) kkr, vilken redovisas som räntekostnad leasing. Av bolagets 57 (58) fastigheter innehas 44 (45) med äganderätt och 13 (13) med tomträtt. För ytterligare information se not 9 nyttjanderättstillgångar och leasingskuld.

Central administration

Central administration avser gemensamma kostnader som ej är direkt hänförliga till fastigheterna. I beloppet på 42 248 (38 922) kkr ingår bland annat ledningsfunktion, bolagskostnader (årsredovisning, börskostnader, styrelse etc).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -164 678 (-136 848) kkr, en ökning med 27 830 kkr. Förändringen beror främst på ökad belåning.

Aktiverad räntekostnad avseende pågående ny och ombyggnadsprojekt uppgick till 4 191 (223) kkr. Uppgifter om Hebas lån och räntekostnader lämnas i not 3.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet är 3 procent högre än föregående år och uppgick till 221 597 (215 522) kkr.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringen totalt under året uppgick till 1,4 (0,3) procent.

Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en fem- till femtonårig kalkylperiod med hänsyn taget till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition.

Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskrav på externvärderade samhällsfastigheter motsvarar 4,4 (4,5) procent i snitt och på bostadsfastigheter 3,3 (3,3) procent i snitt. Avkastningskrav totalt sett på externvärderade fastigheter motsvarar 3,6 (3,6) procent i snitt. Se även text marknadsvärdering på sidorna 60–61 samt not 18.

Värdeförändring räntederivat

Värdeförändring räntederivat uppgick till -25 679 (-44 469) kkr. Derivatportföljen har fortsatt ett övervärde till följd av höjda marknadsräntor. Uppgift om Hebas derivat-instrument lämnas i not 3.

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 376 879 (142 447) kkr. Förändringen förklaras i första hand av värdeförändringen på förvaltningsfastigheter. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkar dock inte kassaflödet.

Skatt på årets resultat

Total skatt på årets resultat uppgick till -88 356 (-43 772) kkr. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt avser betald skatt och uppgick till -1 368 (-2 462) kkr.

Skattesatsen Heba använt är 20,6 procent.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i kkr	Not	31 Dec 2025	31 Dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter	17	8 405	9 809
		8 405	9 809
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	18	14 003 241	13 589 186
Nyttjanderättstillgångar tomträtter	9	152 722	143 917
Inventarier	19	13 657	10 356
		14 169 620	13 743 459
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i gemensamt styrda företag	20	100 956	1 027
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures	21	152 042	244 774
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	73	73
Övriga långfristiga fordringar	23	23 510	31 179
Derivatinstrument	3	29 304	54 983
		305 885	332 036
Summa anläggningstillgångar		14 483 910	14 085 304
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	26	755	2 619
Övriga fordringar	27	11 429	16 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	28 582	25 916
		40 766	44 626
Likvida medel	29	17 236	36 469
		17 236	36 469
Summa omsättningstillgångar		58 002	81 095
SUMMA TILLGÅNGAR		14 541 912	14 166 399

Belopp i kkr	Not	31 Dec 2025	31 Dec 2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	30		
Aktiekapital		34 400	34 400
Övrigt tillskjutet kapital		6 880	6 880
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		6 302 415	6 409 217
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		6 343 695	6 450 497
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>	32		
Långfristiga räntebärande skulder	33	4 984 259	4 352 913
Leasingskuld	9	152 722	143 917
Uppskjuten skatteskuld	35	1 454 544	1 367 556
Skulder till intresseföretag och joint ventures	21	-	8 250
Summa långfristiga skulder		6 591 525	5 872 636
<i>Kortfristiga skulder</i>	32		
Leverantörsskulder		10 616	16 520
Kortfristiga räntebärande skulder	33	1 489 967	1 724 000
Skatteskulder		-	3 108
Övriga skulder	34	5 458	3 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	100 651	95 654
Summa kortfristiga skulder		1 606 692	1 843 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 541 912	14 166 399

Kommentarer, rapport över finansiell ställning, koncernen

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2025	2024
Bokfört värde vid årets början	13 589 186	12 773 245
Förvärv och nybyggnation	207 449	809 252
Investeringar i befintliga fastigheter	69 594	78 837
Försäljningar	-53 000	-110 000
Värdetförändring	190 012	37 852
Bokfört värde vid årets slut	14 003 241	13 589 186

Fastighetsinvesteringarna under året uppgick till 277 043 (888 089) kkr varav 207 449 (809 252) kkr avser förvärv och investeringar i pågående nybyggnadsprojekt och 69 594 (78 837) kkr avser investeringar i befintliga fastigheter.

Investeringar i befintligt fastighetsbestånd avser framför allt renoveringsarbete.

Fastighetsbeståndet fördelat per område:

Område	2025-12-31	Kr/kvm
Innerstaden	1 801 234	69 225
Stockholm närförort	3 720 907	52 785
Nordväst	1 002 083	48 328
Nordost	4 533 706	53 657
Sydväst	2 290 986	48 503
Sydost	654 325	48 937
Summa	14 003 241	54 583

Samtliga förvaltningsfastigheter, exklusive fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga skeden, har externvärderats och där med 50 procent vardera av Savills Sweden AB samt Novier Property Advisors AB. Se även sidorna 62–65 samt not 18.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 6 343 695 (6 450 497) kkr till följd av totalresultatet 288 523 (98 675) kkr minus årets utbetalda utdelning om 85 858 (85 854) kkr och minus återköp av egna aktier om 309 605 (0) kkr. Det egna kapitalet per aktie uppgick till 40,87 (39,07) kr/aktie. Soliditeten uppgick till 43,6 (45,5) procent och belåningsgraden till 46,2 (44,7) procent.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder ökade till 6 474 226 (6 076 913) kkr, varav 0 (0) kkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 140 000 (131 975) kkr. Totalt löper 1 982 992 (1 497 117) kkr med rörlig ränta. Genomsnittlig kapitalbindningstid var 3,2 (3,3) år. Andelen låneförfall kommande 12 månader uppgår till 23 (28) procent. Investeringar kopplat till projekt har finansierats med likvid från bolags- och fastighetsförsäljningar, banklån och kapitalmarknadsfinansiering. Närmare specifikation av Hebas finansiering redovisas i not 3.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld ökade till 1 454 544 (1 367 556) kkr. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp (20,6 procent) och beräknas med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändringar i uppskjuten skatteskuld påverkar inte kassaflödet.

Förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i kkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital hänförligt till moder- företagets ägare	Eget kapital
Koncernen	30					
Ingående eget kapital 2024-01-01		34 400	6 880	6 396 188	6 437 468	6 437 468
Årets totalresultat		-	-	98 675	98 675	98 675
Transaktioner med ägare						
Återutgivning av aktier		-	-	208	208	208
Utdelning		-	-	-85 854	-85 854	-85 854
Utgående eget kapital 2024-12-31		34 400	6 880	6 409 217	6 450 497	6 450 497
Ingående eget kapital 2025-01-01		34 400	6 880	6 409 217	6 450 497	6 450 497
Årets totalresultat		-	-	288 523	288 523	288 523
Transaktioner med ägare						
Återutgivning av aktier		-	-	138	138	138
Återköp aktier		-	-	-309 605	-309 605	-309 605
Utdelning		-	-	-85 858	-85 858	-85 858
Utgående eget kapital 2025-12-31		34 400	6 880	6 302 415	6 343 695	6 343 695

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i kkr	Not	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		376 879	142 447
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avgår resultatandel i gemensamt styrda företag		15 394	49 939
Avskrivningar av tillgångar		4 680	3 804
Nedskrivningar av tillgångar		-	18 000
Värdetförändringar		-164 333	6 616
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	39	-19 117	-3 188
Betald skatt		-2 055	-529
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		211 447	217 089
Förändring kortfristiga fordringar		4 467	-15 105
Förändring kortfristiga skulder		567	12 208
Kassaflöde från den löpande verksamheten		216 481	214 192
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i förvaltningsfastigheter	18	-295 852	-900 456
Investering i finansiella tillgångar		-150	-360
Övriga investeringar		-7 954	-9 021
Försäljning av förvaltningsfastigheter		83 000	104 797
Förändring långfristiga fordringar		25 000	3 419
Utdelning från intresseföretag		0	13 512
Investering i intresseföretag		-43 919	-
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		2 310	631
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-237 564	-787 478
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	33	2 698 000	1 093 000
Amortering av lån	33	-2 300 688	-644 563
Återköp av aktier		-309 605	-
Utbetald utdelning		-85 858	-85 854
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 850	362 583
Årets kassaflöde		-19 233	-210 703
Likvida medel vid årets början		36 469	247 172
Likvida medel vid årets slut		17 236	36 469

Erhållen ränta uppgår till 1 391 (21 643). Erlagd ränta uppgår till -187 811 (-161 849).

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i Kkr	Not	2025	2024
Hysesintäkter	6	246 090	237 127
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	7, 8	-97 093	-90 275
Underhållskostnader		-3 782	-3 170
Fastighetsskatt		-3 348	-3 383
Tomträttsavgälder	9	-3 091	-2 530
Driftnetto		138 775	137 769
Avskrivningar		-26 083	-26 233
Bruttoresultat		112 692	111 536
Central administration	8, 10	-42 009	-38 387
Resultat fastighetsförsäljning	11	-16 530	-8 791
Rörelseresultat		54 153	64 358
Finansiella intäkter	12	332 894	132 018
Räntekostnader	13	-116 737	-60 431
Värdeförändring derivatinstrument	14	-25 679	-44 469
		190 478	27 118
Resultat efter finansiella poster		244 631	91 476
Bokslutsdispositioner	15	-48 934	43 076
Skatt på årets resultat	16	5 001	-13 345
Årets resultat		200 698	121 207

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i kkr	2025	2024
Årets resultat	200 698	121 207
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	200 698	121 207

Balansräkning, moderbolaget

Kkr	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter	17	8 405	9 809
		8 405	9 809
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	18	2 363 771	2 358 019
Inventarier	19	11 556	7 843
		2 375 326	2 365 862
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i dotterföretag	24	116 117	38 567
Derivatinstrument	3	29 304	54 983
Fordringar hos koncernföretag	25	4 136 086	3 636 021
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures	21	13 190	10 420
Övriga långfristiga fordringar		150	-
		4 294 847	3 739 991
Summa anläggningstillgångar		6 678 578	6 115 662
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar	26	369	1 603
Fordringar hos koncernföretag	27	217 663	118 100
Övriga fordringar	27	4 179	2 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	17 264	13 893
		239 476	136 547
Likvida medel	29	16 717	30 059
		16 717	30 059
Summa omsättningstillgångar		256 192	166 606
SUMMA TILLGÅNGAR		6 934 771	6 282 268

Kkr	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		34 400	34 400
Reservfond		6 880	6 880
		41 280	41 280
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 768 110	2 042 228
Årets vinst		200 698	121 207
		1 968 809	2 163 436
Summa eget kapital		2 010 089	2 204 716
Obeskattade reserver	31	3 475	2 505
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskuld	35	212 735	217 735
Summa avsättningar		216 210	217 735
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	33	2 654 634	2 161 947
Skulder till koncernföretag	25	609 360	712 152
Summa långfristiga skulder		3 263 994	2 874 099
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		6 854	4 159
Kortfristiga räntebärande skulder	33	1 279 750	938 000
Övriga skulder	34	116 338	5 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	41 535	35 524
Summa kortfristiga skulder		1 444 478	983 213
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 934 771	6 282 268

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i kkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Moderbolaget	30				
Eget kapital 2023-12-31		34 400	6 880	2 127 874	2 169 154
Årets vinst				121 207	121 207
Transaktioner med ägare					
Återutgivning av akter				208	208
Utdelning				-85 854	-85 854
Eget kapital 2024-12-31		34 400	6 880	2 163 435	2 204 715
Årets vinst				200 698	200 698
Transaktioner med ägare					
Återutgivning av aktier				138	138
Återköp aktier				-309 605	-309 605
Utdelning				-85 858	-85 858
Eget kapital 2025-12-31		34 400	6 880	1 968 808	2 010 089

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i kkr	Not	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		195 698	134 553
Av- och nedskrivningar av tillgångar		-36 148	68 831
Värdeförändringar		25 679	44 469
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	39	-96 003	-110 425
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		89 225	137 428
Förändring kortfristiga fordringar		117 637	22 273
Förändring kortfristiga skulder		8 887	-84 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten		215 749	74 828
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i byggnader och mark	18	-53 846	-49 669
Investering i finansiella tillgångar/dotterbolag		-11 200	-
Övriga investeringar		-7 954	-6 303
Förändring långfristiga fordringar		-	6 152
Förändring långfristiga fordringar koncernföretag		-494 584	-568 767
Försäljning av förvaltningsfastigheter		0	-
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		2 310	631
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-565 274	-617 956
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	33	2 548 000	883 000
Amortering av lån	33	-1 713 563	-541 063
Förändring av långfristiga skulder koncernföretag		-102 792	70 648
Utbetald utdelning		-85 858	-85 854
Återköp aktier		-309 605	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		336 182	326 731
Årets kassaflöde		-13 342	-216 396
Likvida medel vid årets början		30 059	246 555
Likvida medel vid årets slut		16 717	30 059

Noter

Not 1 Allmän information

Heba Fastighets AB (publ) (organisationsnummer 556057-3981) är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är Stockholm, Sverige. Huvudkontorets post-adress är Box 17006, 104 62 Stockholm. Hebas aktie är noterad vid Stockholmsbörsen, den Nordiska Listan, MidCap, och koncernens största aktieägare är Industricentralen Holding AB, Charlotte Ericsson, Anna Vogel och Johan Vogel.

Hebas verksamhet är att äga och förvalta hyres- och samhällsfastigheter, företrädesvis i Stockholmsområdet.

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret och tillika kalenderåret 2025 har den 18 mars 2026 godkänts av styrelsen för offentliggörande och kommer slutligen att fastställas på årsstämman den 23 april 2026.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med av EU godkända IFRS Accounting standards samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) per den 31 december 2025. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka koncernens eller moderbolagets finansiella ställning eller resultat i väsentlig omfattning.

Ändrade redovisningsprinciper

Nya eller omarbetade befintliga standarder som trätt i kraft från och med den 1 januari 2025 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpas av koncernen

Fr.o.m. 2027 kommer Heba att omfattas av beslutade förändringar av IFRS 18 Utformning och upplysningar i finansiella rapporter som ersätter IAS 1. IFRS 18 ställer bland annat nya krav på presentation av resultaträkningen. Vid samma tidpunkt införs ändringar i IAS 7 vilka innebär att flera av de valmöjligheter som idag finns i presentationen av kassaflödet försvinner. Heba har under året påbörjat implementeringen av IFRS 18 för att säkerställa en fullständig anpassning till de nya redovisningsprinciperna. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande bedöms för närvarande inte påverka Hebas resultat eller finansiella ställning i väsentlig

Moderföretagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är koncernens rapporteringsvaluta. Samtliga belopp är angivna i tusentals kronor om ej annat anges.

I årsredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller värdering av förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument för vilka värdering har skett till verkligt värde. Rapporterna är upprättade enligt antagandet om fortlevnad.

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller mer än 1 år från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom 1 år från balansdagen.

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Samarbetsarrangemang klassificeras som joint ventures. Med joint ventures avses företag där Heba tillsammans med andra parter genom avtal har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten. Ett joint venture ger de gemensamma ägarna rätt till investeringens nettotillgångar. Joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden vilket innebär att en nettopost inklusive ev. goodwill redovisas i balansräkningen under *Andelar i gemensamt styrda företag*. I resultaträkningen redovisas resultatandelar under *Resultat från andelar i gemensamt styrda företag*. Samarbetsarrangemang som redovisas enligt kapitalandelsmetoden värderas inledningsvis till anskaffningsvärde.

Not 2 Redovisningsprinciper

2.1 Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade intäkts- och kostnadsposter respektive tillgångs- och skuldposter samt övriga upplysningar. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. Det område där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 18.

2.2 Konsolidering

Dotterföretag

Koncernredovisningen som upprättats enligt förvärvsmetoden omfattar förutom moderbolaget de helägda dotterföretagen Heba Förvaltnings AB, Heba Stockholm AB, Heba Hyresrätten AB, Heba Bostads AB, Heba Hyreshus AB, Heba Hyresfastigheter AB, Heba Bostadsfastigheter AB, Heba Hyreslägenheter AB, Heba Fastighetsutveckling AB, Heba Fastighetsutveckling Söderort AB, Heba Förvaltning 10 AB, Heba Förvaltning 11 AB, Heba Förvaltning 12 AB, Heba Equity AB samt Heba Foxtrot AB med tillhörande helägda dotterföretag. Försäljningar, vinster, förluster och mellanhavanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen. Konsolidering vid förvärv sker från och med den dag då vi erhåller ett bestämmande inflytande och vid avyttring fram till och med den dag det bestämmande inflytandet upphör. Bolagsförvärv kan klassificeras antingen som rörelse- eller tillgångsförvärv. Förvärv av bolag där den huvudsakliga tillgången är en eller flera fastigheter utan någon större fastighetsförvaltning eller fastighetsadministration klassificeras vanligtvis som tillgångsförvärv. Gjorda bolagsförvärv har klassificerats som tillgångsförvärv vilket får till följd att någon redovisning ej sker av uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet.

Intresseföretag och joint ventures

Som intresseföretag och joint ventures redovisas med tillämpning av kapitalandelsmetoden och omfattar företag i vilka koncernen utövar ett betydande, men ej bestämmande, inflytande vilket föreligger när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna och ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse. Enligt kapitalandelsmetoden redovisas innehav i intresseföretag och joint ventures initialt

i koncernens balansräkning till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat från sina intresseföretag och joint ventures efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultatet ingår i koncernens resultat. Utdelningar från intresseföretag och joint ventures redovisas som minskning av investeringens redovisade värde. När koncernens andel av förlusterna i ett intresseföretag eller joint ventures är lika stor som eller överstiger innehavet i detta intresseföretag eller joint ventures (inklusive alla långfristiga fordringar som i realiteten utgör den del av koncernens nettoinvestering), redovisar koncernen inga ytterligare förluster såvida inte koncernen har påtagit sig förpliktelser å intresseföretaget och joint ventures vägnar. Orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernen och dess intresseföretag och joint ventures elimineras till omfattningen av koncernens innehav i intresseföretag och joint ventures. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen utgör en indikation på nedskrivning av tillgången som överförs.

2.3 Intäkter

Hyresintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt. Ränteutgifter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

2.3.1 Resultat från gemensamt styrda verksamhet och joint ventures

Nedan beskrivs de principer som tillämpas för intresseföretag och joint ventures som bedriver bostadsutveckling av bostadsrätter, där Heba sedan tar in sin resultatandel i resultaträkningen, Resultat från andelar i gemensamt styrda företag. Vid bostadsutveckling av bostadsrätter kommer intäkter från försäljningen av bostadsrätter till bostadsköpare, som vanligen utgörs av privatpersoner. Avtal om köp av bostadsrätt ingås löpande med kunderna, vanligen med start innan byggnationen påbörjas. Heba har identifierat ett distinkt prestationsåtagande i avtalen: försäljning av bostadsrätt. Transaktionspriset är i sin helhet fast. Intäkterna redovisas när kunden har fått kontroll över bostadsrätten, genom att kunden kan använda eller dra nytta av varan, varvid kontrollen anses överförd. Heba har gjort bedömningen att kontrollen över bostadsrätten övergår till kunden vid den tidpunkt då bostadsrättsköparen får tillträde till bostaden. Detta sker vanligen under en kortare tidsperiod när bostadsfastigheten är färdigställd.

2.4 Leasing

Leasing klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing för leasegivare. Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal.

Avseende tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal där Heba är leasetagare, med några undantag, tillämpas IFRS 16 Leasingavtal vilket innebär att de redovisas i balansräkningen såsom nyttjanderättstillgångar. Heba har i egenskap av leasetagare identifierat tomträttsavtal som de enskilt mest väsentliga. Tomträtter beaktas enligt IFRS 16 som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av. Värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Heba analyserar löpande värderingen av leasingskulden utifrån ändringar eller tillkommande leasingavtal. Korttidsleasing och leasing av mindre värde kostnadsförs linjärt över löptiden i enlighet med praktiska undantag som finns tillgängliga att tillämpa.

2.5 Aktiverade utgifter

Balanserade utgifter för förvärvade dataprogram, som utvecklats och anpassats för koncernens räkning, redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar enligt plan baseras på bedömd nyttjandeperiod och görs på anskaffningsvärdet med 10 procent per år.

2.6 Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter, se not 18.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en fem- femtonårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition. Samtliga fastigheter, exklusive fastigheter under pågående renovering samt projektfastigheter i tidiga skeden, värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern värderingsman. Som externa fastighetsvärderare har Savills Sweden AB och Novier Property Advisors AB anlitats som är oberoende konsultföre-

tag med auktoriserade fastighetsvärderare. Vid kvartal 1, 2 och 3 görs en rullande extern värdering av en tredjedel av beståndet och resterande två tredjedelar värderas internt. Värdeförändringar redovisas kvartalsvis i koncernens rapport över totalresultat, efter avdrag för genomförda investeringar under kvartalet.

Utgifter som är värdehöjande aktiveras. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till-, eller ombyggnader aktiveras räntekostnaden.

Resultatet av fastighetsförsäljning utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och verkligt värde enligt närmast föregående kvartalsbokslut, med avdrag för genomförda investeringar under kvartalet och direkta transaktionskostnader.

IFRS Värderingshierarki är uppdelad i tre nivåer där det enligt nivå 1 finns noterade priser tillgängliga för identiska tillgångar på en aktiv marknad. Vid nivå 2 baseras värderingen inte uteslutande på observerbara priser utan justering krävs för den specifika tillgången. Vid värdering enligt nivå 3 finns inte identiska tillgångar utan värderingen baseras på uppskattningar och värderingstekniker.

Samtliga förvaltningsfastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, det vill säga att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknads-situation. Någon omklassificering har inte skett under året.

2.7 Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar enligt plan baseras på bedömd nyttjandeperiod och görs på anskaffningsvärdet med 20 procent per år.

2.8 Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

Nedskrivning sker när det redovisade värdet överstiger det så kallade återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång.

2.9 Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning/balansräkning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från rapport över finansiell ställning/balansräkning när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från rapport över finansiell ställning/balansräkning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen (kategorisering framgår under respektive finansiell tillgång/finansiell skuld nedan).

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Vid fastställande av verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder används officiella marknadsnoteringar per bokslutsdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för respektive löptid. Verkligt värde klassificeras från nivå 1 till 3 enligt IFRS 13 där nivå 1 är noterade priser för identiska tillgångar och skulder på en aktiv marknad och där nivå 3 är verkligt värde baserat på en analys av tillgångens och skuldens marknadssituation. Någon tillgång eller skuld i utländsk valuta föreligger ej.

Upplupet anskaffningsvärde

Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, vilket innebär att eventuella över- eller underkurser samt direkt hänförliga kostnader eller intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av den beräknade effektivräntan. Effektivräntan är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapport över finansiell ställning/balansräkning när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

2.9.1 Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa och tillgodohavanden i bank samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid av maximalt 3 månader. Checkräkningskredit hänförs till låneskulder under kortfristiga räntebärande skulder.

2.9.2 Hyresfordringar

Hyresfordringar kategoriseras som finansiella tillgångar vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Då hyresfordrans förväntade löptid är kort sker redovisning till det belopp som förväntas inflyta utan diskontering enligt metoden för upplupet anskaffningsvärde. Nedskrivningar av hyresfordringar redovisas som driftkostnad.

2.9.3 Derivatinstrument

Ingångna Swapavtal där rörlig ränta byts mot fast ränta har ej säkringsredovisats. Värdeförändringen redovisas därför löpande i rapport över totalresultat. Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder och derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13.

2.9.4 Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Andra skulder" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är kort, varför skulden redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

2.9.5 Övriga finansiella skulder

Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder kategoriseras som finansiella skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader redovisas löpande i rapport över totalresultat. Aktivering sker när räntekostnaden hänförs till större ny-, till-, eller ombyggnader. Pantbrevskostnader inräknas i anskaffningsvärdet för fastigheten i den mån de bedöms som värdehöjande. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år.

2.10 Segmentsredovisning

Hebas verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Hebas interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning av geografiska områden. Segmentsredovisningen enligt not 4 utgår från den interna rapporteringen till företagsledningen. Segmentsredovisningen konsolideras enligt samma principer som koncernredovisningen.

2.11 Pensioner

Åtaganden för ålderspension och familjepension för tjänstemän tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt uttalande från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering, UFR 10, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För Räkenskapsåret 2025 har Alecta inte haft möjlighet att ta fram de värden som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Alectas kollektiva konsolideringsnivå uppgick per 31 december 2025 till 167 (162) procent.

2.12 Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. I moderbolaget redovisas obeskattade reserver

inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapport över finansiell ställning/balansräkning. Förändringen av uppskjuten skatt som belöper på året redovisas i rapport över totalresultat/resultaträkning.

2.13 Rapport över kassaflöden

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

2.14 Moderbolagets redovisningsprinciper

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS Redovisningsstandarder och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som skall göras från IFRS Redovisningsstandarder. Enligt IFRS 9 redovisas derivatinstrument till verkligt värde även i den legala enheten. Någon säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringar redovisas löpande i resultaträkningen. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper är följande:

2.14.1 Förvaltningsfastigheter

Byggnader och mark redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Vid reparationer och ombyggnad aktiveras endast sådana arbeten som medför en varaktig resultatförbättring genom höjd hyra eller sänkt kostnad. Vid fastighetsförvärv besiktigas byggnaderna noggrant och erforderliga åtgärder kostnadsberäknas. Vid värderingen tas hänsyn till reparations- och underhållsbehovet, som sedan aktiveras efter åtgärdande i anslutning till tillrådet.

Avskrivning enligt plan baseras på bedömd nyttjandeperiod och görs på anskaffningsvärdet enligt följande: byggnader 1 procent, aktiverade standardförbättringar i lägenheter och allmänna utrymmen 3 procent. Skattemässigt görs avdrag för maximalt tillåtna avskrivningar.

2.14.2 Inventarier

Skillnaden mellan högsta tillåtna skattemässiga avskrivningar och planenliga avskrivningar på inventarier redovisas i moderbolaget som ackumulerade överavskrivningar under obeskattade reserver.

2.14.3 Aktier i dotterföretag

Aktier i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Erhållna utdelningar redovisas som finansiella intäkter.

2.14.4 Koncernbidrag

Koncernbidrag inom koncernen redovisas enligt alternativregeln, dvs att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

2.14.5 Leasing

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16 utan använder sig av undantaget i RFR 2 och redovisar leasingavgifterna från eventuella leasingavtal som en kostnad linjärt över leasingperiodens längd. Kostnaden för leasingavtal hänförliga till tomrättsavtal och kostnaden för övriga leasingavtal redovisas inom rörelseresultatet. Eventuell nyttjanderättstillgång och leasingskuld redovisas således inte i balansräkningen. Moderbolaget är leasegivare avseende hyreskontrakt, se not 2.3, och leasetagare avseende tomrättsavgälder, se not 9. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där moderbolaget är leasetagare, och avser främst kontorsinventarier.

Not 3 Finansiell riskhantering och derivatinstrument

Heba är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framför allt exponeras Heba för ränterisk, refinansierings- och likviditetsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Koncernens finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna skall hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas.

Ränterisk

Heba har en förhållandevis låg belåningsgrad, per årsskiftet 46,2 procent. Den räntebärande upplåningen medför dock att koncernen exponeras för ränterisk. Med ränterisk avses risken för negativ påverkan på koncernens resultat och kassaflöden till följd av förändringar i marknadsräntan. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid.

För att begränsa effekterna av ränteförändringar har 810,0 mkr bundits på 2 år och 4 174,3 mkr på 3 år och längre. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken uppgick vid årsskiftet till 2,67 (2,81) procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,3 (3,1) år. En förändring i marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med 64,7 mkr för år 2025.

Av räntebärande skulder på 6 474,2 (6 076,9) mkr löper 1 983,0 (1 497,1) mkr samt checkräkningskredit på 0 (0) mkr med rörlig ränta.

Heba har upprättat ett företagscertifikatprogram med en beloppsram om 4 000 mkr. Per årsskiftet hade Heba utestående certifikat om 1 040 (523) mkr. Heba har outnyttjade kreditlöften, som vid var tillfälle täcker utestående certifikat. Outnyttjade kreditlöften uppgår per årsskiftet till 2 040,0 (2 032,0) mkr, varav 140,0 (132,0) mkr utgör outnyttjad del av checkkredit.

Räntebindningsstrukturen samt medelräntor per 31 december 2025 framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2025-12-31

Löptid	Volym, mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1 år	2 567,0	3,84	40
1-2 år	750,0	1,76	12
2-3 år	500,0	2,01	7
3-4 år	1 100,0	2,06	17
4-5 år	630,0	1,57	10
5-6 år	580,0	1,97	9
6-7 år	347,2	2,59	5
7-8 år	-	-	-
8-9 år	-	-	-
9-10 år	-	-	-
Summa	6 474,2	2,70	100

Tabellen visar alla avtalade räntor för respektive löptider via lån och räntederivat, tabellen inkluderar även framtidsstartade räntederivat vilket gör att den genomsnittliga räntan kan skilja sig mot den ränta som Heba betalar idag. I snitträntan för perioden 1 år inkluderas kreditmarginalen för samtliga lån som ligger med rörlig ränta. Här ingår även den rörliga delen av ränteswapparna, vilka handlas utan marginal, varför snitträntan inom 1 år ej reflekterar aktuell kreditränta vid upplåning.

Finansiella derivatinstrument

I syfte att begränsa ränteriskerna har räntan bundits med hjälp av räntederivat (ränteswappar). Totalt har Heba tecknat ränteswappar om 3 400,0 (3 400,0) mkr, varav 100 mkr avser ränteswappar med framtida startdatum 2026. Per 31 december 2025 uppgick derivatens verkliga värde till 29,3 (55,0) mkr.

Räntederivatet är värderade till verkligt värde i rapport över finansiell ställning. Verkligt värde har beräknats utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder och derivaten är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Kvittning för samtliga derivat finns i ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart. Tecknade swapavtal innebär att rörlig ränta på underliggande lån byts mot fast ränta. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringen redovisas löpande i rapport över totalresultat.

Refinansierings- och likviditetsrisk

Med refinansierings- och likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Heba minimerar risken genom god lönsamhet och en soliditet på minst 40 procent. Lånen upptas endast från kreditgivare med hög rating och styrning sker av låneskuldens förfallostruktur. Räntebärande skulder uppgick per 31 december 2025 till 6 474,2 (6 076,9) mkr, varav 0 (0) mkr utgör utnyttjad del av checkräkningskredit om 140,0 (132,0) mkr.

Kapitalbindningsstrukturen för Hebas fastighetslån per 31 december 2025 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2025-12-31

Löptid	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
Certifikatprogram	4 000,0	1 040,0
< 1 år	590,0	450,0
1-2 år	1 610,0	810,0
2-3 år	2 338,9	1 238,9
3-4 år	936,3	936,3
4-5 år	1 138,0	1 138,0
5-6 år	330,0	330,0
6-7 år	531,0	531,0
7-8 år	-	-
8-9 år	-	-
9-10 år	-	-
Summa	11 474,2	6 474,2

Verkligt värde avviker inte väsentligt från nominellt värde. För långfristiga räntebärande skulder med fast ränta uppgår undervärdet till 22,7 (47,7) mkr.

Likvidflöden beräknade per 2025-12-31 (belopp i mkr)

År	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2026	1 490,0	154,6	0,3	1 644,9
2027	810,0	132,3	2,3	944,6
2028	1 238,9	93,6	2,2	1 334,7
2029	936,4	66,2	0,7	1 003,3
2030	1 138,0	27,7	0,9	1 166,7
2031	330,0	19,1	0,8	349,9
2032	531,0	6,4	-	537,3
2033	-	-	-	-
2034	-	-	-	-
Summa	6 474,2	499,9	7,3	6 981,4

Vid beräkningen av ränta på krediter har antagits oförändrad Stiborränta under kredit-tiden. Likviditetsflödet för räntederivat utgörs av en fast betald del minus en rörlig betald/erhållen del. Vid beräkning av den rörliga delen har Stiborräntan per boksluts-dagen använts över hela derivatets löptid.

Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk avser risken att motparten i en transaktion inte kan fullgöra sitt åtagande och därmed åsamkar koncernen en förlust. För att begränsa motparts-risken accepteras endast motparter med hög kreditvärdighet samt att engagemanget per motpart är begränsat.

Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss kund eller annan motpart. Det största kontraktet som den enskilt största hyresgästen svarar för är knappt 2,8 procent av koncernens totala hyresintäkter.

Nedskrivningar

Akkumulerade nedskrivningar har skett av hyresfordringar enligt följande (se även not 26):

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Hyresfordringar	4 598	5 604	2 505	3 281
Förväntade kreditförluster	-3 842	-2 985	-2 136	-1 678
Summa hyresfordringar	755	2 619	369	1 603

Not 4 Rapportering per segment

Koncernen 2025	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Sydost	Totalt koncern
Hyresintäkter	61 754	159 506	49 040	207 100	108 397	19 651	605 448
Fastighetskostnader							
Driftkostnader	-17 079	-46 939	-11 983	-48 959	-28 510	-4 139	-157 609
Underhållskostnader	-443	-859	-539	-705	-531	-57	-3 135
Fastighetsskatt	-1 492	-1 228	0	-1 172	-1 334	-51	-5 276
Driftsöverskott	42 740	110 479	36 518	156 264	78 022	15 404	439 428
Värdeförändring							
Fastighet, orealiserad	15 026	71 953	2 992	40 022	61 990	-1 970	190 012
Resultat	57 766	182 432	39 510	196 286	140 012	13 434	629 440
Tillgångar							
Förvaltningsfastigheter	1 801 234	3 720 907	1 002 083	4 533 706	2 290 986	654 325	14 003 241
Nyttjanderättstillgång tomträtt	63 653	89 069	-	-	-	-	152 722
Finansiella anläggningstillgångar	-	126 516	-	-	25 526	-	152 042
Övriga anläggningstillgångar ¹⁾	2 256	6 003	1 746	7 289	4 131	638	22 063
Övriga kortfristiga fordringar ¹⁾	4 169	11 091	3 227	13 468	7 631	1 179	40 766
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	-	171 078
Summa tillgångar	1 871 312	3 953 586	1 007 056	4 554 463	2 328 274	656 142	14 541 912
Kortfristiga ej räntebärande skulder							
Fördelade skulder ¹⁾	11 938	31 759	9 239	38 565	21 849	3 375	116 725
Summa kortfristiga ej räntebärande skulder	11 938	31 759	9 239	38 565	21 849	3 375	116 725
Investeringar	12 003	40 970	193 964	13 723	11 256	5 127	277 043

¹⁾ Posterna är fördelade enligt en fördelningsnyckel, viktad area för respektive område.

Koncernens driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i rapport över totalresultat. Skillnaden mellan driftsöverskottet 439 428 (403 751) kkr och resultatet före skatt 367 879 (142 447) kkr består av central administration -42 248 (-38 922) kkr, räntekostnad leasing -4 318 (-3 823) kkr, finansnetto -164 677 (-136 847) kkr, nedskrivningar finansiella tillgångar 0 (-18 000) kkr, resultat fastighetsförsäljning -246 (-7 156) kkr, andel intresseföretag och joint ventures -15 394 (49 939) kkr och orealiserad värdeförändring 164 333 (-16 616) kkr.

Koncernen 2024	Innerstaden	Stockholm närförort	Nordväst	Nordost	Sydväst	Sydost	Totalt koncern
Hysesintäkter	62 428	155 627	36 103	189 149	102 853	15 601	561 761
Fastighetskostnader							
Driftkostnader	-16 539	-44 925	-10 337	-46 742	-28 775	-3 331	-150 649
Underhållskostnader	-532	-869	-133	-524	-248	-	-2 307
Fastighetsskatt	-1504	-1323	144	-1011	-1285	-76	-5 054
Driftsöverskott	43 853	108 510	25 777	140 872	72 545	12 194	403 751
Värdförändring							
Fastighet, orealiserad	-29 400	45 712	27 898	4 250	1 668	-12 275	37 853
Resultat	14 453	154 222	53 675	145 122	74 213	-81	441 604
Tillgångar							
Förvaltningsfastigheter	1 774 323	3 660 143	999 018	4 460 842	2 237 458	457 402	13 589 186
Nyttjanderättstillgång tomträtt	58 933	84 983	-	-	-	-	143 916
Finansiella anläggningstillgångar	-	123 473	13	-	121 288	-	244 774
Övriga anläggningstillgångar ¹⁾	2 098	5 851	1 321	6 560	3 840	494	20 165
Övriga kortfristiga fordringar ¹⁾	4 644	12 948	2 923	14 518	8 499	1 093	44 626
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	-	123 732
Summa tillgångar	1 839 998	3 887 398	1 003 275	4 481 920	2 371 085	458 989	14 166 399
Kortfristiga ej räntebärande skulder							
Fördelade skulder ¹⁾	12 411	34 604	7 812	38 800	22 714	2 925	119 266
Summa kortfristiga ej räntebärande skulder	12 411	34 604	7 812	38 800	22 714	2 925	119 266
Investeringar	10 130	33 156	358 153	22 535	255 466	208 648	888 088

¹⁾ Posterna är fördelade enligt en fördelningsnyckel, viktad area för respektive område.

Januari–december 2025 mkr	Bostadsfastigheter	Samhällsfastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	444,9	160,6	605,4
Fastighetskostnader	-137,2	-28,8	-166,0
Driftsöverskott	307,7	131,7	439,4
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	10 791,8	3 211,4	14 003,2

Januari–december 2024 mkr	Bostadsfastigheter	Samhällsfastigheter	Koncernen
Hysesintäkter	427,5	134,3	561,8
Fastighetskostnader	-133,1	-24,9	-158,0
Driftsöverskott	294,4	109,4	403,8
Förvaltningsfastigheter, bokfört värde	10 428,3	3 160,9	13 589,2

Not 5 Hyresintäkter

2025-12-31 Kontraktsförfallostruktur	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
År 2026	235	2 519	0%
År 2027	24	7 951	1%
År 2028	27	4 228	1%
År 2029	15	14 580	2%
Övriga ¹⁾	22	149 687	25%
Summa lokaler	323	178 965	30%
Vakanta lokaler	17	1 620	0%
Interna kontrakt	15	3 866	1%
Ombyggnadsprojekt	1	109	0%
Bostäder	3 092	398 383	67%
Garage och p-platser	1 371	16 058	3%
Summa	4 819	599 001	100%

¹⁾ Övervägande del avser kontraktsvärde för 15-årigt hyresavtal (t.o.m. 2030-12-31) med hyresgäst Vardaga Silverhemmet AB avseende vård- och omsorgsboende i Täby, 15-årigt hyresavtal (t.o.m. 2031-04-21) med hyresgäst Vardaga AB avseende vård- och omsorgsboende i Farsta, 15-årigt hyresavtal (t.o.m. 2031-11-30) med hyresgäst Norlandia Äldreomsorg AB avseende vård- och omsorgsboende i Sollentuna, 15-årigt hyresavtal (t.o.m. 2032-01-30) med hyresgäst Förenade Care AB i Uppsala, 15-årigt hyresavtal (t.o.m. 2032-12-31) med hyresgäst Vardaga Opalen AB avseende vård- och omsorgsboende i Tyresö, 16-årigt hyresavtal (t.o.m. 2034-09-30) med hyresgäst Vardaga AB avseende vård- och omsorgsboende i Enköping, 15-årigt hyresavtal (t.o.m. 2036-04-14) med Vardaga Nyttida Omsorg avseende vård- och omsorgsboende i Österåker, 15-årigt hyresavtal (t.o.m. 2036-05-03) med Humana Omsorg avseende vård- och omsorgsboende i Vallentuna, 20-årigt hyresavtal (t.o.m. 2037-02-28) med hyresgäst Stockholms Kommun avseende LSS-boende i Stockholm, 15-årigt hyresavtal (t.o.m. 2037-04-30) med Attendo Sverige AB avseende äldreboende i Norrtälje, 15-årigt hyresavtal (t.o.m. 2038-05-31) med hyresgäst Vardaga Opalen AB avseende vård- och omsorgsboende i Tyresö, 20-årigt hyresavtal (t.o.m. 2039-04-04) med Salems Kommun avseende vård- och omsorgsboende i Salem samt 20-årigt hyresavtal (t.o.m. 2040-10-31) med hyresgäst Stiftelsen Stockholms Sjukhem avseende vård- och omsorgsboende i Täby.

Det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen svarar för är lite mindre än 3 procent av koncernens totala hyresintäkter.

Not 6 Hyresintäkter per kontraktsgupp

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Bostäder	408 110	394 716	192 565	187 041
Lokaler, övriga	28 879	25 353	17 510	18 744
Lokaler, samhällsfastigheter	157 450	131 347	-	-
Garage och p-platser	15 950	15 032	9 041	8 408
Koncerninterna tjänster	-	-	31 480	28 844
Övriga intäkter	-	-	934	443
Outhyrt, interna kontrakt med mera	-4 941	-4 687	-5 440	-6 353
Summa	605 448	561 761	246 090	237 127

Not 7 Driftkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Värmekostnader	18 091	19 926	8 843	9 965
Fastighetsskötsel	78 306	76 097	36 548	36 113
Fastighetsadministration	50 658	43 625	45 682	38 237
Övriga driftkostnader	10 554	11 002	6 020	5 960
Summa	157 609	150 649	97 093	90 275

Not 8 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Antal anställda				
Medeltal anställda	41	42	41	42
Varav kvinnor	21	21	21	21

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader har kostnadsförts enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Löner och ersättningar	36 546	35 326	36 546	35 326
Sociala kostnader	20 174	19 095	20 174	19 095
(varav pensionskostnader)	8 234	7 753	8 234	7 753

Årets debiterade ITP-premier exklusive premier för vd uppgår till 3 025 (2 864) kkr. Se även not 2.11 angående redovisning av ITP-plan hos Alecta. Av koncernens och moderbolagets pensionskostnader avser 1 264 (1 213) kkr vd samt 2 112 (1 688) kkr övriga ledande befattningshavare.

Styrelsen i Heba består av 5 (5) ledamöter. Övriga ledande befattningshavare var under året totalt 8 (6).

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter med flera och övriga anställda har kostnadsförts enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Styrelseordförande	571	540	571	540
Styrelseledamöter	960	960	960	960
Vd	4 560	4 277	4 560	4 277
Övriga ledande befattningshavare, 8 (6) st	7 299	5 941	7 299	5 941
Övriga anställda, 41 (42) st	23 156	23 608	23 156	23 608
Summa	36 546	35 326	36 546	35 326

Styrelsens ordförande och övriga ledamöter

Arvode till styrelsen har enligt bolagsstämmans beslut utgått med 1 531 (1 500) kkr varav 470 (540) kkr till styrelsens tidigare ordförande Lennart Karlsson och 101 (0) kkr till nuvarande styrelseordförande Jan Berg. Arvode har utgått med 240 (240) kkr vardera till styrelseledamöterna Lena Hedlund, Christina Holmbergh, Birgitta Leijon och Johan Vogel. Någon rörlig ersättning eller andra förmåner förekommer ej för styrelsen.

Arvodet utbetalas halvårsvis i efterhand med 50 procent i december och 50 procent efter nästa års bolagsstämma. Något särskilt arvode för kommittéarbete utgår ej.

Verkställande direktör

Till vd Patrik Emanuelsson har utgått lön och andra beskattningsbara förmåner med totalt 4 646 kkr. Någon rörlig ersättning har ej utgått. Beskattningsbara förmåner utöver lön till vd har utgått med totalt 159 (170) kkr. För vd utgår pensionspremie och sjukförsäkring om 28 procent av den fasta månadslönen. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2025 uppgick totalt för vd till 1 264 (1 213) kkr.

Uppsägningstiden är från verkställande direktörens sida 6 månader och från bolagets sida 12 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till sex månaders kontant lön. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag. Styrelsen fattar beslut om vd:s lön och övriga villkor.

Övriga ledande befattningshavare

Till andra ledande befattningshavare, åtta personer, har utgått beskattningsbara förmåner utöver lön med totalt 552 (498) kkr. Förmånsbestämd pension utgår enligt ITP-plan. Pensionsåldern är 65 år och pensionskostnaden 2025 uppgick till 1 727 (1 408) kkr. Den premiebestämda pensionskostnaden 2025 uppgick till 385 (259) kkr.

Aktierelaterade ersättningar

Långsiktigt incitamentsprogram – LTI

Programmet omfattade samtliga anställda inom Heba-koncernen under intjänande-perioden 30 september 2021 – 30 september 2025. För deltagande krävdes en egen investering i bolagets aktie. Varje innehavd aktie (maximalt 200) gav en sparaktierätt för vilken den anställde vederlagsfritt erhåller en aktie i bolaget förutsatt att LTI-programmets intjänandevillkor uppfylls. Under 2025 levererades 4 400 (6 600) aktier till 22 (32) deltagare.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Koncern och moderbolag	2025	2024
Andel kvinnor		
Styrelse	60%	60%
Ledande befattningshavare	63%	69%

Sjukfrånvaro

Koncern och moderbolag	2025	2024
Total sjukfrånvaro	2%	2%
– sjukfrånvaro för kvinnor	2%	2%
– sjukfrånvaro för män	2%	3%
– anställda –29 år	16%	4%
– anställda 30–49 år	2%	3%
– anställda 50 år–	2%	2%

Utbildning och utveckling

Indikator	Kvinnor	Män	Totalt 2025 (2024)
Utbildningsprogram, erbjudna (h)	168 (168)	160 (168)	328 (336)
Genomförda (h)	120 (120)	133 (160)	253 (280)
Individuella utbildningar (h)	631 (175)	279 (124)	910 (299)
Snitt (h) per anställd/år	36 (14)	21 (14)	28 (14)
Andel medarbetarsamtal	95 (90%)	100 (100%)	98 (95%)
Andel utbildning i Uppförandekod	94 (89%)	95 (100%)	94 (95%)

Not 9 Nyttjanderättstillgångar och leasingsskuld

	Koncernen	
	2025	2024
Ingående värde 1 januari 2023	143 917	126 284
Årets förändring	8 805	17 632
Summa	152 722	143 917

Alla leasingavtal som är längre än 12 månader ska enligt IFRS 16 redovisas i rapport över finansiell ställning i koncernen. Standarden omfattar även redovisning av tomträttsavtal. Heba:s tomträttsavtal utgör de väsentligaste leasingavtalen där Heba är lease-tagare. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning och avser främst kontorsinventarier. Tomträttsavtalen upptas till ett beräknat nuvärde av framtida avgälder. Vid nuvärdesberäkningen används en genomsnittlig diskonteringsränta om 3 procent. Se även not 1, redovisnings- och värderingsprinciper.

Förfallostruktur leasingsskulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Förfallotidpunkt 1 år	–	–	–	–
Förfallotidpunkt 2–5 år	744	1042	–	297
Förfallotidpunkt efter 5 år	3 838	3 276	3 355	2 794
Sålda fastigheter	–	0	–	0
Summa	4 582	4 318	3 355	3 091

Not 10 Central administration

I kostnaderna för central administration ingår bland annat kostnader för koncernledning, styrelse, data, marknadsföring, börskostnader, finansiella rapporter, revisionsarvoden samt avskrivningar på kontorsinventarier.

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Revisionsuppdraget	2 703	2 577	2 703	2 577
Övriga tjänster	530	244	530	244
Summa	3 233	2 821	3 233	2 821

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

Not 11 Resultat fastighetsförsäljning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Resultat vid avyttring av fastigheter	–246	–7 156	–16 530	–8 791
Summa	–246	–7 156	–16 530	–8 791

Not 12 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Utdelning på aktier i dotterföretag	-	-	155 000	75 000
Utdelning allframtidbrandförsäkring	814	795	814	795
Ränteintäkter	1 381	4 448	512	2 692
Ränteintäkter, intresseföretag	11 922	19 960	2 770	4 197
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	107 298	88 333
Summa	14 117	25 203	266 394	171 018

Not 13 Räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Räntekostnader, kreditinstitut	182 885	162 178	100 171	33 879
Aktiverade ränteutgifter	-4 191	-223	-	-223
Räntekostnader, dotterbolag	-	-	16 532	26 757
Övriga räntekostnader	100	95	34	18
Summa	178 795	162 051	116 737	60 431

Not 14 Värdeförändringar

Förvaltningsfastigheter

Värdeförändringen totalt under året uppgick till 190 012 (37 853) kkr, motsvarande 1,4 (0,3) procent. Vid årsbokslutet har samtliga förvaltningsfastigheter, exklusive en projektfastighet i tidigt skede, externvärderats. 50 procent av beståndet har värderats av Savills Sweden AB och 50 procent har värderats av Novier Real Estate AB. Två fastigheter har värderats av båda värderingsbolagen och redovisas till ett genomsnitt av de båda värderingarna. Per balansdagen redovisas en projektfastighet i Källberga Nynäshamn och ytterligare en förvaltningsfastighet till internvärderat värde. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, det vill säga att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation. Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en fem- till femtonårig kalkylperiod med hänsyn taget till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Avkastningskrav på externvärderade samhällsfastigheter motsvarar 4,4 (4,5) procent i snitt och på bostadsfastigheter 3,3 (3,3) procent i snitt. Avkastningskrav totalt sett på externvärderade fastigheter motsvarar 3,6 (3,6) procent i snitt. Avkastningskraven bedöms vara i princip oförändrade under det senaste kvartalet. För bostadsfastigheter bedöms värdeutvecklingen generellt ha varit oförändrad under det senaste kvartalet. Även för samhällsfastigheter i form av vård- och omsorgsboende bedöms avkastningskraven vara oförändrade och denna kategori har haft en oförändrad eller svagt positiv värdeutveckling under det senaste kvartalet. För mer information se även sidorna 60–61 samt not 18.

Räntederivat

Värdeförändring räntederivat uppgick till -25 679 (-44 469) kkr. Derivatportföljen har fortsatt ett övervärde till följd av höjda marknadsräntor.

Samtliga räntederivat värderas enligt IFRS värderingshierarki nivå 2. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringar redovisas löpande i rapport över totalresultat.

Not 15 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2025	2024
Överavskrivning på inventarier	970	211
Koncernbidrag	47 964	42 865
Summa	48 934	43 076

Not 16 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt				
Årets skattekostnad	-1368	-928	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-1534	-	-
Uppskjuten skatt				
Obeskattade reserver i koncernföretag	-651	-721	-	-
Finansiella instrument	5 290	9 161	5 290	9 161
Underskottsavdrag	-26 691	-10 293	-986	-21 753
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	-64 936	-39 456	697	-753
Summa	-88 356	43 772	5 001	-13 345
Redovisat resultat före skatt	376 879	142 447	195 698	134 553
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-77 637	-29 344	-40 314	-27 718
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-1534	-	-
Skatteeffekt ränteavdragsbegränsning	-20 146	-7 324	-	15 808
Skattefri anteciperad utdelning på aktier i dotterföretag	-	-	31 930	15 450
Skatteeffekt nedskrivning/återförd nedskrivning på aktier i dotterföretag	-	-	13 699	-8 034
Skatteeffekt andelar intresseföretag	-3 180	-10 288	-	-
Återföring uppskjuten skatt vid försäljning	9 499	16 428	-	-
Förändring temporär skillnad förvaltningsfastigheter	2 869	747	-	-
Skatteeffekt av ej bokförd skattepliktig intäkt	-	-8 648	-	-8 648
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	1 054	221	172	208
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-491	-4 225	-391	-311
Övriga skattemässiga justeringar	-324	195	-95	-101
Summa	-88 356	-43 772	5 001	-13 345
Effektiv skattesats	23,4%	30,7%	-2,6%	9,9%

Not 17 Balanserade utgifter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	18 154	12 447	18 154	12 447
Investeringar	-	5 707	-	5 707
Utgående anskaffningsvärde	18 154	18 154	18 154	18 154
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 345	-7 115	-8 345	-7 115
Årets avskrivningar	-1 404	-1 230	-1 404	-1 230
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 749	-8 345	-9 749	-8 345
Utgående planenligt restvärde	8 405	9 809	8 405	9 809

Balanserade utgifter avser främst IT-kostnader där Heba förvärvat programvara som utvecklats och anpassats för koncernens räkning.

Not 18 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2025	2024
Förvaltningsfastigheter		
Ingående balans	13 589 186	12 773 245
Investeringar	277 043	888 089
Försäljningar	-53 000	-110 000
Orealiserad värdeförändring	190 012	37 852
Utgående balans	14 003 241	13 589 186
Taxeringsvärden		
Byggnader	4 467 725	4 236 213
Mark	2 021 263	2 357 129
Varav mark tomträtter	-440 091	-523 779
Summa	6 048 897	6 069 563

Förvaltningsfastigheterna i moderbolaget betraktas skattemässigt som lagertillgångar.

Koncernens fastigheter innehåller i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Fastighetsbeståndet utgörs av bostadsfastigheter samt vård- och omsorgsboenden i Stockholmsregionen och Mälardalen. Hälften av fastigheterna är uppförda under 1940-, 1950-, samt 1960-talet. Drygt 90 procent av beståndet utgörs av antingen nybyggda fastigheter eller fastigheter renoverade till nyskick. Renoveringsarbetet har utförts i hög takt under de senaste tio åren och Heba har nu endast 98 lägenheter kvar att renovera varav 20 lägenheter kommer renoveras under 2026.

Aktiverad räntekostnad under året uppgår till 4 191 (223) kkr.

Klimatrelaterade risker

På lång sikt och generellt är de fysiska riskerna mest betydande, exempelvis genom ökade nederbörds mängder, översvämningar och högre temperaturer som ökar behovet av kylning. Heba hanterar dessa risker genom kombinationen av utsläppsminskning, klimatanpassning, energieffektivisering och systematiska investeringar i fastighetsbeståndet. Heba integrerar klimatanpassning i affärsstrategin genom att successivt klimatsäkra beståndet, utveckla ett resilient och hållbart fastighetsbestånd och på sikt ställa krav på byggmaterial. Heba har sedan flera år tillbaka anpassat verksamheten utifrån såväl tekniska lösningar som projektkrav samt integrering av regulatoriska krav i investeringskalkyler och affärsplanering. Genom energieffektiviseringar, klimatanpassning och långsiktig finansiell planering, inklusive grön finansiering, bedöms Heba ha god förmåga att hantera ökade krav och begränsa negativ finansiell påverkan. Tack vare ett systematiskt, proaktivt och genomfört förebyggande underhåll baserat på bland annat klimatriskanalyser och underhållsplaner har Heba säkerställt fastigheternas långsiktiga värde. Även om mer allvarliga risker skulle realiseras ser inte Heba några behov av

ökade investeringar. Fastigheternas långsiktiga värde bedöms inte påverkas negativt av klimatrelaterade risker då fastigheternas status är genomgående god samt att eventuella investeringar redan är diskonterade inom ramen för genomförda fastighetsvärderingar. Detta stärker bolagets strategi, den långsiktiga konkurrenskraften, minskar riskexponeringen och säkerställer att Hebas fastighetsbestånd bidrar till uppfyllandet av bolagets finansiella mål och hållbarhetsmål. Verksamheten är robust i samtliga perspektiv i enlighet med Parisavtalet, EU:s klimatmål och bolagets egna ambitioner om klimatneutralitet.

Väsentliga åtaganden

Koncernen har inga väsentliga åtaganden att rapportera.

Fastighetsvärdering

56 fastigheter har externvärderats av Savills Sweden AB eller Novier Real Estate AB som båda är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Vid årsbokslutet har samtliga förvaltningsfastigheter, exklusive en projektfastighet i tidigt skede, externvärderats. Två fastigheter har värderats av båda värderingsbolagen och redovisas till ett genomsnitt av de båda värderingarna. Per balansdagen redovisas en projektfastighet i Källberga Nynäshamn och ytterligare en förvaltningsfastighet till internvärderat värde. Syftet med värderingen är att bedöma de olika värderingsobjektens marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden. Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation.

Värderingen har som huvudmetod utförts genom så kallad kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftnetton och investeringar. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. För större delen av värderingarna har en fem- till femtonårig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad.

Följande antaganden och bedömningar har använts;

- Inflationstakten har för 2026 bedömts till 1,5 respektive 2,0 procent och för resterande del av kalkylperioden antagits till 2,0 procent per år.
- För bostadsfastigheter var hyreshöjningen för 2026 känd för merparten av fastigheterna vid värderingstillfället och där har värderarna erhållit uppgifter från Heba. För fastigheter där hyreshöjningen för 2026 inte var känd har värderarna räknat upp hyrorna i nivå med övriga kända överenskommelser på orten. För åren därefter bedöms hyresutvecklingen följa inflationen. För fastigheter med flerårsöverenskommelser för bostäder s.k. egensatt hyra har värderarna gjort en egen bedömning av hyresutvecklingen. För lokaler har den framtida utvecklingen baserats på

gällande kontrakt. Hyrorna har efter aktuell löptids slut anpassats till bedömd marknadshyra. För vakanta lokaler har värderarna bedömt en rimlig marknadshyra.

- Långsiktig ekonomisk vakansgrad har i snitt bedömts till 1,2 procent och varierar inom beståndet mellan 0,1 till 5,0 procent.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner, samt individuella bedömningar avseende risknivån och fastighetens marknadsposition. I värderingarna används en kalkylränta från 3,7 till 6,9 procent med ett snitt på 5,6 procent och ett direktavkastningskrav från 1,7 till 4,8 procent med ett snitt på 3,6 procent.

Hebas verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd.

Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga.

Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13. Se även not 2.10

Segmentredovisning.

Avkastningskrav, värdeökning och bokfört värde exklusive pågående projekt fördelar sig enligt följande:

Område	Direktavkastning (%)	Värdeökning (%)	Area (kvm)	Bokfört värde (kr/kvm)
Innerstaden	1,7–4,2	0,8	26 790	67 200
Stockholm närförort	2,7–4,4	2,0	71 272	52 200
Nordväst	3,5–4,8	-0,2	20 735	48 300
Nordost	3,0–4,7	1,4	86 546	52 400
Sydväst	3,8–4,3	1,8	49 032	46 700
Sydost	4,4	0,7	7 575	48 900
Summa	1,7–4,8	1,4	261 950	52 400

Känslighetsanalys

Parameter	enhet	antal	Värdeförändring bostäder		Värdeförändring samhällsfastigheter	
			tkr	%	tkr	%
Kalkylränta	%-enheter	0,5	-513 506	-4,9	-179 954	-5,6
Kalkylränta	%-enheter	-0,5	559 604	5,3	196 376	6,1
Direktavkastningskrav	%-enheter	0,5	-1196 709	-11,4	-275 442	-8,6
Direktavkastningskrav	%-enheter	-0,5	1 687 557	16,1	344 793	10,7
Hyresvärde	%	2	263 217	2,5	60 649	1,9
Hyresvärde	%	-2	-257 205	-2,5	-63 649	-2,0
Drift- och underhållskostnad	%	10	-290 868	-2,8	-37 694	-1,2
Drift- och underhållskostnad	%	-10	298 872	2,9	32 694	1,0

Avkastningskrav, kalkylränta, långsiktig vakans samt drift och underhåll fördelar sig enligt följande på våra kategorier:

Kategori	Direktavkastning (%)	Kalkylränta (%)	Långsiktig vakans (%)	Drift och underhåll (kr/kvm)
Bostadsfastigheter	1,7–4,4	3,7–6,3	0,1–1,6	376–635
Samhällsfastigheter	4,2–4,8	6,2–6,9	2,0–5,0	190–455
Snitt	3,6	5,6	1,2	427

	Moderbolaget	
	2025	2024
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	2 573 900	2 573 468
Investeringar	56 691	47 820
Omklassificering	-2 884	-11 083
Försäljningar	-24 847	-36 306
Utgående anskaffningsvärde	2 602 860	2 573 900
Ingående ackumulerade avskrivningar	-266 763	-246 800
Försäljningar	2 021	5 075
Årets avskrivningar	-25 045	-25 038
Utgående ackumulerade avskrivningar	-289 788	-266 763
Summa byggnad	2 313 072	2 307 136
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	50 882	51 359
Investeringar	38	1 849
Försäljningar	-222	-2 325
Utgående anskaffningsvärde	50 698	50 882
Utgående planenligt värde	2 363 771	2 358 019
Taxeringsvärden		
Byggnader	2 212 941	2 021 984
Mark	1 433 112	1 647 880
Varav mark tomträtter	-313 491	-379 321
Summa	3 332 562	3 290 543

Förvaltningsfastigheterna i moderbolaget betraktas skattemässigt som lager-tillgångar. Aktiverad räntekostnad under året uppgår till 0 (223) kkr.

Not 19 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	19 011	15 153	15 980	14 840
Investeringar	7 954	5 659	7 954	2 941
Försäljningar och utrangeringar	-6 654	-1 801	-6 654	-1 801
Utgående anskaffningsvärde	20 311	19 011	17 280	15 980
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 655	-7 683	-8 137	-7 370
Försäljningar och utrangeringar	5 278	1 602	5 278	1 602
Årets avskrivningar	-3 276	-2 574	-2 865	-2 369
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 653	-8 655	-5 724	-8 137
Utgående planenligt restvärde	13 657	10 356	11 556	7 843

Avskrivningar på inventarier har fördelats enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Driftkostnader	2 130	1 821	1 719	1 616
Central administration	1 146	753	1 146	753
Summa	3 276	2 574	2 865	2 369

Not 20 Andelar i intresseföretag och joint ventures

Företag	Org.nr och säte	Ägarandel %	Redovisat värde 2025
ÅSF 2 AB	556952-8382, Stockholm	50,0	24
VBT Utvecklings AB	559273-5160, Stockholm	50,0	57 020
Big Valley AB	559274-0244, Stockholm	50,0	82
Fastighets AB Archipelwald	559307-3736, Stockholm	50,0	14
Villa Primus AB	559522-6860, Stockholm	50,0	43 816
Summa	Summa		100 956

	Koncernen	
	2025	2024
Redovisat värde vid året början	1 027	14 296
Förvärv	50	0
Tillskott	115 330	50 920
Utdelningar	-45	-14 250
Årets andel av intresseföretags resultat	-15 394	-49 939
Avyttring	-13	-
Värde vid årets utgång	100 956	1 027

Intresseföretagens finansiella ställning i sammandrag 2025-12-31

Balansräkning

	ÅSF 2 AB	VBT Utveck- lings AB	Big Valley AB	Fastighets AB Archipelwald	Villa Primus AB
	Anläggningstillgångar	25	114 073	126 352	33
Omsättningstillgångar	-	6 028	-	-	381
Likvida medel	47	11	19	25	-
Eget kapital	46	118 097	163	29	87 938
Skulder	26	2 015	126 208	29	296

Resultaträkning

	ÅSF 2 AB	VBT Utvecklings AB	Big Valley AB	Fastighets AB Archipelwald	Villa Primus AB
Driftkostnader	-2	-4 050	-30	-30	-87
Resultat från andelar i koncernföretag	-180	-15 561	-	-	-1 219
Ränteintäkter	-	-	421	-	-
Räntekostnader	-	-340	-5 130	-	-4
Årets resultat	-182	-19 951	-4 739	-30	-1 310

Not 21 Fordringar hos intresseföretag och joint ventures

Fordringar hos intresseföretag och joint ventures	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Långfristiga fordringar				
JV-projekt Bredäng, Panorama	21	111	-	-
JV-projekt Vårbergstoppen	25 505	112 921	13 190	10 420
JV-projekt Skarpnäck	29	20	-	-
JV-projekt Big Valley	126 208	123 473	-	-
JV-projekt Villa Primus	279	-	-	-
Summa	152 042	236 525	13 190	10 420

Fordringarna löper med ränta på marknadsmässiga villkor. Fordran på JV-projektet Vårbergstoppen har för 2024 minskats med 8 250 kkr beroende på skuld till ett bolag inom projektet.

Förfallostruktur långfristiga fordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Förfallotidpunkt 1-5 år	25 834	113 052	13 190	10 420
Förfallotidpunkt > 5 år	126 208	123 473	-	-
Summa	152 042	236 525	13 190	10 420

Långfristiga fordringar är värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025	2024
Redovisat värde vid årets början	73	18 073
Nedskrivningar	-	-18 000
Redovisat värde vid årets utgång	73	73

Heba äger två onoterade aktieinnehav dels Colive AB, dels Nya Boendet Development Eftr AB. Aktierna värderas till upplupet anskaffningsvärde samt förvärvskostnader.

Not 23 Övriga långsiktiga fordringar

	2025	2024
Övriga långsiktiga fordringar	23 510	31 179
Summa	23 510	31 179

Långfristiga fordringar är värderade till upplupet anskaffningsvärde. I beloppet ingår handpenning för förvärv av fastighet.

	2025	2024
Ingående balans	31 179	31 638
Tillkommande	23 150	360
Avgående	-30 819	-819
Utgående balans	23 510	31 179

Not 24 Aktier i dotterföretag

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier i dotterföretag

Direktägda dotterföretag	Org nr/Säte/Verksamhet	Antal	Andel (%)	Bokfört värde	Eget kapital
Heba Förvaltnings AB	556601-0657, Stockholm	1000	100	270	113 074
Heba Stockholm AB	556793-0374, Stockholm	1000	100	7 090	54 066
Heba Hyresrätten AB	556861-6121, Stockholm	500	100	6 600	21 754
Heba Bostads AB	559067-9543, Stockholm	500	100	50	3 419
Heba Hyreshus AB	559099-4207, Stockholm	500	100	6 212	5 211
Heba Hyresfastigheter AB	559152-9358, Stockholm	500	100	5 710	5 915
Heba Bostadsfastigheter AB	559183-3727, Stockholm	500	100	50	1 167
Heba Hyreslägenheter AB	559183-3610, Stockholm	500	100	6 635	9 411
Heba Fastighetsutveckling AB	559239-0115, Stockholm	500	100	25	15 109
Heba Fastighetsutveckling Söderort AB	559272-3570, Stockholm	500	100	150	10 033
Heba Förvaltning 10 AB	559325-3973, Stockholm	500	100	81 550	15 562
Heba Förvaltning 11 AB	559336-6064, Stockholm	500	100	650	8 817
Heba Equity AB	559345-5776, Stockholm	500	100	550	545
Heba Foxtrot AB	559408-0854, Stockholm	25 000	100	25	18 212
HEBA Förvaltning 12 AB	559498-0541, Stockholm	500	100	550	46 504
Summa				116 117	328 799

Dotterföretag underkoncerner	Org nr/Säte/Verksamhet	Antal	Andel (%)	Bokfört värde	Eget kapital
Heba Hägernäs Strand AB	556694-1786, Stockholm	1000	100	7 221	2 300
Heba Liljeholmsplan AB	556675-5509, Stockholm	1000	100	586	16 453
Heba Huddinge AB	556988-2508, Stockholm	500	100	50	178 606
Heba Råcksta AB	556847-7730, Stockholm	500	100	28 003	132
Heba Farsta AB	556866-2794, Stockholm	500	100	129 096	20 777
Heba Enhagen AB	556896-7466, Stockholm	50 000	100	43 289	7 713
Heba Viby AB	556987-6260, Stockholm	500	100	64 232	17 495
Heba Flemingsberg AB	556950-2163, Stockholm	500	100	58 660	30 791
Heba Enköping llian AB	559334-6595, Stockholm	25 000	100	23 243	887
Heba Romberga Enköping AB	559194-9036, Stockholm	500	100	47 413	9 379
Heba Tullinge AB	559075-2753, Stockholm	50 000	100	18 999	8 108
Heba Årstaberget	556829-1016, Stockholm	1 000	100	3 798	3 209
Heba Tibble AB	556877-6024, Stockholm	500	100	104 556	9 441
Heba Salem AB	556957-5763, Stockholm	4 000	100	96 009	6 442
Heba Hökarängen Ungdomsbostäder AB	559159-9898, Stockholm	50 000	100	6 729	9 761
Heba Norr 1 AB	559090-6607, Stockholm	50 000	100	34 576	1 305
Heba Norrtälje AB	559041-8504, Stockholm	50 000	100	54 243	5 364
Heba Silverdal AB	559160-5943, Stockholm	500	100	20 667	8 686
Heba Norr 2 AB	559142-6407, Stockholm	1 000	100	8 194	673
Heba Täby Park AB	559107-8372, Stockholm	500	100	63 921	13 440
Heba Österåker AB	556951-8003, Stockholm	50 000	100	16 206	2 815
Heba Gråalen 1 AB	559041-8538, Stockholm	50 000	100	5 654	16 610
Heba Vallentuna Blå AB	559152-8939, Stockholm	50 000	100	77 501	66
Heba Liljefors Torg AB	556802-9747, Stockholm	5 000	100	268 948	6 165
Heba Sittesta Gul AB	559323-7687, Stockholm	25 000	100	2 229	1 894
Heba Sittesta Vit AB	559332-6001, Stockholm	25 000	100	799	548
Heba Sittesta Röd AB	559332-6027, Stockholm	25 000	100	1 670	1 229
Heba Gränby Bostad AB	559461-4231, Stockholm	50 000	100	300	2 554
Heba Tyresö AB	556963-0246, Stockholm	50 000	100	208 869	11 280
Heba Äppelträdgården 1 AB	559137-8517, Stockholm	50 000	100	94 674	4 732
Heba Enköping Idun AB	556712-4986, Stockholm	100 000	100	142 035	6 323
Heba Sittesta Förvaltning AB	559484-4101, Stockholm	500	100	250	30
Heba Close to Home Coworking AB	559262-8472, Stockholm	1 000	100	1 250	3 250
Heba Förvaltning 121 AB	559516-0895, Stockholm	500	100	50	50
Summa				1633 920	408 507

Not 25 Långfristiga fordringar och skulder hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	2025	2024
Fordringar vid årets början	3 636 021	2 943 332
Amortering	-235 937	-342 314
Ny utlåning	736 001	1 035 003
Summa	4 136 086	3 636 021

	Moderbolaget	
	2025	2024
Skulder vid årets början	712 152	1 267 582
Amortering	-218 353	-640 251
Ny inlåning	115 561	84 821
Summa	609 360	712 152

Specifikation fordringar hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	2025	2024
HEBA Bostads AB	29 455	28 676
HEBA Bostadsfastigheter AB	69 665	24 962
HEBA Close to Home Coworking AB	5 595	4 405
HEBA Enköping Ilian AB	12 252	12 863
HEBA Romberga Enköping AB	211 096	221 128
HEBA Equity AB	549	332
HEBA Tibble	77 883	-
HEBA Salem AB	53 015	-
HEBA Fastighetsutveckling AB	54 362	77 181
HEBA Fastighetsutveckling i Söderort AB	127 196	123 800
HEBA Flemingsberg	259 440	263 276
HEBA Foxtrot AB	-	12 462
HEBA Förvaltnings AB	36 941	35 964
HEBA Förvaltning 10 AB	495 986	488 497
HEBA Förvaltning 11 AB	65 764	-
HEBA Gråalen 1 AB	251 710	2 736
HEBA Hyresfastigheter AB	136 999	133 425
HEBA Hyreshus AB	184 146	179 272
HEBA Hyreslägenheter AB	860 124	842 587
HEBA Hyresrätten AB	309 335	301 147
HEBA Hökarängen Ungdomsbostäder AB	106 535	111 325
HEBA Norr 1 AB	47 847	46 581
HEBA Norr 2 AB	4 045	3 938
HEBA Silverdal AB	133 018	138 056
HEBA Stockholm AB	114 038	110 985
HEBA Tullinge AB	21 797	27 844
HEBA Tyresö AB	104 756	113 890
HEBA Täby Park AB	101 829	114 894
HEBA Österåker AB	43 619	191 722
HEBA Sittesta Förvaltning AB	160	-
HEBA Sittesta Gul AB	112 491	12 389
HEBA Sittesta Vit AB	28 578	3 213
HEBA Sittesta Röd AB	75 860	8 471
	4 136 086	3 636 021

Specifikation skulder hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	2025	2024
HEBA Enhagen AB	35 203	32 230
HEBA Enköping Idun AB	10 671	2 806
HEBA Farsta AB	59 279	54 254
HEBA Foxtrot AB	18 187	-
HEBA Förvaltning 11 AB	-	12 185
HEBA Gränby Bostad	4 965	2 428
HEBA Huddinge AB	71 293	85 702
HEBA Hägernäs Strand AB	25 441	25 460
HEBA Liljeholmsplan AB	80 878	79 364
HEBA Liljefors Torg AB	36 416	39 176
HEBA Norrtälje AB	32 461	10 169
HEBA Råcksta AB	11 506	11 866
HEBA Salem AB	-	93 846
HEBA Tibble AB	-	94 773
HEBA Förvaltning 12 AB	23 404	-
HEBA Vallentuna Blå AB	158 672	152 460
HEBA Viby AB	15 861	10 592
HEBA Årstaberget AB	3 445	3 301
HEBA Äppelträdgården 1 AB	21 678	15 400
	609 360	712 152

Fordringar och skulder hos koncernföretag löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

Med marknadsmässiga villkor har Heba antagit den ränta (snitt) mot koncernbolagen som moderbolaget lånar från extern part.

Not 26 Hyresfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Hyresfordringar	4 598	5 604	2 505	3 281
Osäkra fordringar				
Reserv vid årets början	2 985	2 201	1 678	1 369
Årets reserveringar	1 163	932	743	420
Återförda reserveringar	-148	-121	-148	-85
Konstaterade förluster	-157	-27	-137	-27
Reserv vid årets slut	3 842	2 985	2 136	1 678
Summa	755	2 619	369	1 603

Förfallostruktur hyresfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Förfallet belopp	4 122	3 232	2 165	1 709
Varav förfallna 0–90 dgr	572	276	418	43
Varav förfallna 90–180 dgr	256	162	148	9
Varav förfallna 180 dgr	3 294	2 795	1 599	1 657
Reserv för förväntade kreditförluster	-3 842	-2 985	-2 136	-1 678
Summa	280	247	30	31

Hyresfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde efter avdrag för förväntade kreditförluster som bedöms individuellt.

Not 27 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Skattefordringar	1 025	2 040	1 366	1 247
Momsfordran	815	1 000	815	1 000
Övriga fordringar	9 589	13 052	1 998	705
Fordran koncernföretag	-	-	217 663	118 100
Summa	11 429	16 091	221 842	121 052

Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Upplupna intäkter	8 831	9 624	-	119
Förutbetalda räntekostnader	13 647	10 267	11 480	7 868
Förutbetalda tomträttsavgäld	-	-	820	761
Förutbetalda övriga kostnader	6 104	6 025	4 964	5 145
Summa	28 582	25 916	17 264	13 893

Not 29 Likvida medel

Likvida medel uppgår till 17 236 (36 469) kkr i koncernen och 16 717 (30 059) kkr i moderbolaget och består av banktillgodohavanden per bokslutsdagen. Tillgodohavandet redovisas till nominellt värde.

Not 30 Eget kapital

Aktiekapital	Antal, tusental	Kkr	Röster å	Summa röster tusental
Serie A	15 582	3 246	10	155 816
Serie B	149 539	31 154	1	149 539
Summa	165 120	34 400		305 355

Heba Fastighets AB äger vid årets utgång 9 907 200 (9 400) aktier av serie B. Vid årets utgång uppgick antal utestående aktier till 155 212 800 (165 110 600). Vägt antal utestående aktier för perioden 2025-01-01 – 2025-12-31 uppgick till 160 468 094 (165 104 397). Resultat per aktie uppgick till 1,80 (0,60) kr för koncernen och 1,25 (0,73) kr för moderbolaget.

Styrelsen och vd har föreslagit att till bolagsstämmans förfogande stående vinstmedel om 1 968 809 kkr disponeras på följande sätt: Till aktieägarna utdelas 0,55 kr per aktie, totalt 85 367 kkr. I ny räkning överföres 1 883 442 kkr.

Not 31 Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	2025	2024
Överavskrivningar på maskiner och inventarier	3 475	2 505
	3 475	2 505

Not 32 Skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år (varav checkräkningskredit)	1 489 967	1 724 000	1 279 750	938 000
	(0)	(0)	(0)	(0)
Övriga ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt inom ett år	116 725	124 408	164 727	45 213
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt 1–5 år	4 123 275	2 351 367	2 432 400	1 457 150
Räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter 5 år	860 984	2 001 547	222 234	704 797
Övriga ej räntebärande skulder med förfallotidpunkt efter 5 år	-	-	-	-
Summa exkl uppskjuten skatteskuld, leasingavtal och räntederivat	6 590 951	6 201 321	4 099 111	3 145 160

Beträffande räntebärande skulder se även not 3 finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

Not 33 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ingående värde	6 076 913	5 628 476	3 099 947	2 758 009
Förändring långfristiga fastighetslån	131 346	-563 596	-7 313	-67 563
Förändring kortfristiga fastighetslån	-571 033	441 033	4 750	-161 500
Förändring företagscertifikat	517 000	473 000	517 000	473 000
Förändring obligationer	320 000	98 000	320 000	98 000
Förändring checkräkningskredit	-	-	-	-
Utgående värde	6 474 226	6 076 913	3 934 384	3 099 947

Limit checkräkningskredit uppgår till 140 000 (131 975) kkr. Beträffande räntebärande skulder se även not 3 finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

I några av bolagets ingångna låneavtal med banker finns så kallade kovenanter. Kovenanter mäts på koncernnivå där belåningsgraden inte får överstiga 60 procent och räntetäckningsgraden inte understiga 1,25–1,5 gånger. Därutöver finns krav på att belåningsgraden för pantsatta fastigheter inte får överstiga 70–75 procent. Vid utgången av året var samtliga kovenanter uppfyllda.

Not 34 Övriga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Personalens källskatt och sociala avgifter	2 298	2 413	2 298	2 413
Moms	1 259	-997	1 648	797
Skulder till koncernföretag	-	-	110 909	236
Övriga poster	1 901	2 568	1 484	2 084
Summa	5 458	3 984	116 338	5 530

Not 35 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Skatt avseende:				
Obeskattade reserver i koncernföretag				
Ingående balans	1 280	560		
Förändring rapport över totalresultat	651	720		
Utgående balans	1 931	1 280		
Finansiella instrument				
Ingående balans	11 326	20 487	11 326	20 487
Förändring rapport över totalresultat	-5 289	-9 161	-5 289	-9 161
Utgående balans	6 037	11 326	6 037	11 326
Underskottsavdrag				
Ingående balans	-26 690	-36 983	-986	-22 739
Förändring rapport över totalresultat	26 690	10 293	986	21 753
Utgående balans	0	-26 690	0	-986
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde				
Ingående balans	1 626 459	1 580 558	207 395	206 642
Förändring rapport över totalresultat	64 936	39 458	-697	753
Försäljning via bolag	-	-		
Förvärv via bolag	-	6 443		
Utgående balans	1 691 395	1 626 459	206 698	207 395
Avgår tillgångsförvärv bolag				
Ingående balans	-244 819	-238 376		
Årets försäljningar	-	-		
Årets förvärv	-	-6 443		
Utgående balans	-244 819	-244 819		
Summa utgående balans	1 454 544	1 367 556	212 735	217 735

Samtliga skattemässiga underskottsavdrag ingår i redovisad skattefordran. Underskottsavdrag utgörs av tidigare års förluster. Förlusterna, som inte är tidsbegränsade, rullas vidare till nästa år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster. Under 2025 har samtliga underskott nyttjats.

Not 36 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Upplupna lönerelaterade kostnader	6 779	6 731	6 779	6 731
Upplupna räntor	8 236	9 742	6 346	3 064
Vilande stämpelskatt	11 943	11 943	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	59 387	54 277	17 952	17 439
Upplupna driftkostnader, el, värme, VA	5 230	5 627	2 336	2 535
Övriga interimsskulder	9 076	7 334	8 122	5 755
Summa	100 651	95 654	41 535	35 524

Not 37 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Fastighetsinteckningar	3 849 223	4 302 348	1 273 006	1 273 006
Borgensförbindelser för dotterbolag			1 296 592	1 733 717
Summa	3 849 223	4 302 348	2 569 598	3 006 723
(varav inteckningar i tomträtt)	(915 400)	(781 325)	(450 000)	(315 925)

Utöver ovan har moderbolaget ett borgensåtagande för kreditfaciliteter om 277 mkr avseende ett bostadsprojekt i Vårbergstoppen och inom ett samarbetsprojekt med Åke Sundvall Byggnads AB.

Not 38 Finansiella tillgångar och skulder

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder framgår av nedanstående tabell. Se även not 3 finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder och tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder och tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Fordringar						
Derivatinstrument			29 304	54 983		
Hyresfordringar	755	2 619				
Övriga fordringar	11 429	16 091				
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 582	25 916				
Likvida medel	17 236	36 469				
Skulder						
Långfristiga skulder					-5 006 354	-4 398 496
Derivatinstrument						
Leverantörsskulder					-10 616	-16 520
Övriga skulder					-1 490 465	-1 726 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					-100 651	-95 654
Summa	58 002	81 095	29 304	54 983	-6 608 085	-6 237 544

Redovisade värden i rapport över finansiell ställning bedöms överensstämma i allt väsentligt med verkligt värde. Verkligt värde för derivatinstrument har beräknats enligt IFRS värderingshierarki nivå 2. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringar redovisas löpande i rapport över totalresultat. Derivatinstrument i form av ränteswappar används för att omvandla rörlig ränta på underliggande lån mot fast ränta.

För kort- och långfristiga räntebärande skulder uppgår undervärdet till 22,7 mkr. Beräkningen baseras på diskonterade framtida kassaflöden.

Not 39 Transaktioner med närstående

Tjänster mellan koncernföretag och närstående debiteras enligt marknadsprissättning på affärsmässiga villkor. Heba-koncernen har under året köpt juridiska tjänster från Advokatfirman Lindahl, i vilken styrelsens ordförande Jan Berg är delägare, till ett belopp om 4,5 mkr inkl moms.

Not 40 Tilläggsupplysningar till kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Av- och nedskrivningar			-	770
Vinst vid försäljning av bilar	-934	-432	-934	-432
Förlust vid försäljning av fastighet			16 530	8 791
Ej erhållna ränteintäkter	-15 241	-3 560	-6 382	-603
Bokslutsdispositioner			48 934	-43 076
Anteciperade utdelningar			-155 000	-75 000
Övriga, ej kassaflödespåverkande poster	-2 942	804	849	-876
Summa	-19 117	-3 188	-96 003	-110 425

Not 41 Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämman lämnar styrelsen nedanstående förslag till vinstdisposition. Läs mer om styrelsens yttrande nedan.

Till bolagsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	Kronor	1 768 110 484
Årets vinst	Kronor	200 698 498
	Kronor	1 968 808 982

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas 0,55 kr per aktie	Kronor	85 367 040
I ny räkning överföres	Kronor	1 883 441 942
	Kronor	1 968 808 982

Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning

Den föreslagna utdelningen uppgår till 85 367 kkr och utgör 48,5 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt men före värdeförändringar och poster av engångskaraktär. Styrelsens fastställda utdelningspolicy är att utdelningen, sett över tid, ska uppgå till 50 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt men före värdeförändringar och poster av engångskaraktär. Vid bestämmande av utdelning ska dock även hänsyn tas till investeringsbehov och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av poster av engångskaraktär.

Koncernen och moderbolaget har god tillgång till likviditetsreserver och efter föreslagen utdelning uppgår koncernens soliditet till 43,3 procent och moderbolagets soliditet till 28,1 procent. Enligt finanspolicyn ska koncernens soliditet inte understiga 40 procent.

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget, investeringsplaner och förmåga att lyfta långfristiga krediter, inget som talar för att koncernens och moderbolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker efter den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Not 42 Händelser efter balansdagen

Tillträde av fastighet Viggholmen 1 har skett sista januari.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande i moderbolaget står:

Balanserad vinst	Kronor	1 768 110 484
Årets vinst	Kronor	200 698 498
	Kronor	1 968 808 982

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas 0,55 kr per aktie	Kronor	85 367 040
I ny räkning överföres	Kronor	1 883 441 942
	Kronor	1 968 808 982

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Den föreslagna utdelningen uppgår till 85,4 mkr och utgör 48,5 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt men före värdeförändringar och poster av engångskaraktär. Styrelsens fastställda utdelningspolicy är att utdelningen, sett över tiden, ska uppgå till cirka 50 procent av koncernens resultat efter beräknad skatt men före värdeförändringar och poster av engångskaraktär. Vid bestämmande av utdelning ska dock även hänsyn tas till investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställningen i övrigt samt väsentlig resultatpåverkan av poster av engångskaraktär.

Koncernen och moderbolaget har god tillgång till likviditetsreserver och efter föreslagen utdelning uppgår koncernens soliditet till 43,3 procent och moderbolagets soliditet till 28,1 procent. Enligt finanspolicyn ska koncernens soliditet inte understiga 40 procent.

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget, investeringsplaner och förmåga att lyfta långfristiga krediter, inget som talar för att koncernens och moderbolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker efter den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Årsredovisningens undertecknande

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS), sådana de antagits av EU, samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 och att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagens ställ-

ning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför. Den lagstadgade Hållbarhetsrapporten, vilken omfattar de områden i Heba Fastighets AB:s årsredovisning vars innehåll anges på sidan 81–109, har godkänts för utfärdande av styrelsen.

Innehållet i denna årsredovisning bestämdes den 18 mars 2026

Stockholm den 18 mars 2026

Jan Berg
Styrelseordförande

Birgitta Leijon
Styrelseledamot

Lena Hedlund
Styrelseledamot

Christina Holmbergh
Styrelseledamot

Johan Vogel
Styrelseledamot

Patrik Emanuelsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 19 mars 2026

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heba Fastighets AB (publ), org nr 556057-3981

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Heba Fastighets AB (publ) för år 2025 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 81–109. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 76–139 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 81–109. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2025 till 14 003,2 mkr och värdeförändringen till 190 mkr. Förvaltningsfastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Beskrivning av värdering av förvaltningsfastigheterna framgår av avsnitt om viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål i not 2.1, Förvaltningsfastigheter i not 2.6 samt not 18 Förvaltningsfastigheter.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat och granskat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod, modell och indata i de externt upprättade värderingarna för ett urval av fastigheter. Urval har gjorts utifrån kriterierna

risk och storlek. Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledningen. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet. Vi har med stöd av våra värderingsspecialister granskat använd modell för fastighetsvärdering. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi för ett urval av fastigheterna också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–68, 81–109 och 145–150. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även

för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Heba Fastighets AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorans svar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsbedömning i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsbedömning i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorans granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Heba Fastighets AB (publ) för år 2025.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorans granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorans ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Heba Fastighets AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorans svar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 Kvalitetsstyrning för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närallgande tjänster som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma

granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorans yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 81–109 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorans yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsbedömning i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Heba Fastighets ABs revisor av bolagsstämman den 24 april 2025 och har varit bolagets revisor sedan 5 maj 2011.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Revisors rapport från granskning med begränsad säkerhet av Heba Fastighets AB:s hållbarhetsredovisning

Till Heba Fastighets AB (publ), org.nr 556057-3981

Slutsats

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och verkställande direktören att granska hållbarhetsredovisningen för Heba Fastighets AB för räkenskapsåret 2025. Hållbarhetsredovisningen ingår på sidan 81-109 i detta dokument.

Grundat på vår granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt är upprättad i enlighet med de delar av ESRS (European Sustainability Reporting Standards) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper.

Upplysningarna i hållbarhetsredovisningen avseende föregående räkenskapsår har i vissa fall varit föremål för översiktlig granskning enligt ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information* och granskningsberättelsen lämnades den 20 mars 2025. Övriga jämförelsetal i hållbarhetsredovisningen för år 2025 har inte varit föremål för granskning.

Grund för slutsats

Vi har utfört granskningen enligt ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vår slutsats.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att hållbarhetsredovisningen har upprättats i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 82 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ESRS (European Sustainability Reporting Standards) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med de under avsnittet Styrelsens och verkställande direktörens ansvar angivna kriterierna.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet.

Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Heba Fastighets AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till hållbarhetsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i hållbarhetsredovisningen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören upprättar hållbarhetsredovisningen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen:

Våra granskningsåtgärder avseende den process som företaget har genomfört för att identifiera hållbarhetsinformation att rapportera inkluderade, men var inte begränsade till följande:

Erhålla en förståelse för processen genom att:

- Genomföra förfrågningar för att förstå källorna till den information som används av företagsledningen (t.ex. intressentdialoger, affärsplaner och strategidokument), och
- Granska företagets interna dokumentation av sin process; och
- Utvärdera om den information som erhållits från våra åtgärder om den process som implementerats av företaget överensstämmer med beskrivningen av processen på sidan 88 i hållbarhetsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder avseende hållbarhetsredovisningen inkluderade, men var inte begränsade till att:

- Genom förfrågningar erhålla en allmän förståelse för den interna kontrollmiljön, rapporteringsprocesserna, och informationssystemen som är relevanta för upp- rättandet av informationen i hållbarhetsredovisningen.
- Utvärdera om information som identifierats som väsentlig genom den process som bolaget genomfört för att identifiera innehållet i hållbarhetsredovisningen också ingår.
- Utvärdera om strukturen och presentationen av hållbarhetsredovisningen är förenlig med kraven i ESRS;
- Genomföra förfrågningar till relevant personal och analytiska granskningsåtgärder avseende utvalda upplysningar i hållbarhetsredovisningen;
- Utföra substansgranskningsåtgärder baserat på ett stickprov på utvalda upplysningar i hållbarhetsredovisningen;
- Genom förfrågningar och analytiska granskningsåtgärder för att inhämta underlag till metoderna för att ta fram väsentliga uppskattningar och framåtblickande information och förstå hur dessa metoder tillämpades;

Begränsningar

Vid rapportering av framåtblickande information i enlighet med ESRS, måste styrelsen och företagsledningen för Heba Fastighets AB förbereda framåtblickande information utifrån angivna antaganden om händelser som kan inträffa i framtiden och möjliga framtida aktiviteter av Heba Fastighets AB. Faktiska utfall kommer sannolikt att bli annorlunda eftersom förväntade händelser ofta inte inträffar som förväntat.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR



Introduktion

Omvärld, mål och strategi

Hållbarhet

Verksamhet

Bolagsstyrning

Rapporter

Övrigt	Fem år i sammandrag	146
	Definitioner	147
	Fastighetsförteckning	148
	Årsstämma	150
	Finansiell kalender	150

Övrigt

Fem år i sammandrag

Belopp i mkr	2025	2024	2023	2022	2021
RESULTATRÄKNINGAR					
Hysesintäkter	605	562	566	510	450
Drifts- och underhållskostnader	-161	-153	-157	-142	-131
Fastighetsskatt	-5	-5	-6	-7	-6
Driftsöverskott	439	404	402	361	313
Centrala adm.kostnader	-42	-39	-37	-38	-37
Resultat från gemensamt styrda företag	-15	-50	36	-1	-1
Finansiella intäkter	14	25	34	25	19
Finansiella kostnader	-179	-162	-177	-104	-60
Räntekostnad leasing	-4	-4	-4	-5	-5
Förvaltningsresultat inkl värdeförändring	213	174	255	238	229
varav Förvaltningsresultat	222	216	271	238	229
Nedskrivning finansiella tillgångar	-	-18	-	-	-
Resultat fastighetsförsäljning	0	-7	-75	-	-2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	190	38	-1085	-603	1491
Värdeförändring räntederivat	-26	-45	-128	227	56
Resultat före skatt	377	142	-1044	-138	1774
Skatt	-88	-43	332	2	-299
Årets resultat	289	99	-712	-136	1475
BALANSRÄKNINGAR					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	14 003	13 589	12 773	15 718	14 673
Nyttjanderättstillgång tomträtt	153	144	126	157	158
Övriga anläggningstillgångar	328	351	452	698	471
Omsättningsstillgångar	41	45	27	82	55
Likvida medel	17	37	247	101	159
Summa tillgångar	14 542	14 166	13 625	16 756	15 516
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	6 344	6 451	6 438	7 225	7 493
Leasingskuld	153	144	126	157	158
Räntederivat	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	1 455	1 368	1 326	1 709	1 710
Räntebärande skulder	6 474	6 077	5 628	7 535	6 025
Icke räntebärande skulder	117	126	107	130	130
Summa eget kapital och skulder	14 542	14 166	13 625	16 756	15 516

Belopp i mkr	2025	2024	2023	2022	2021
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	263	257	285	283	261
Direktavkastning, %	3,2	3,0	3,2	2,3	2,2
Hysesintäkter per kvm, kr	2 300	2 182	1 987	1 802	1 726
Underhållskostnader per kvm, kr	12	9	12	13	19
Bokfört värde per kvm, kr	53 458	51 599	50 068	51 344	53 767
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, mkr	216,5	214,2	252,1	196,6	232,7
Investeringar, mkr	285,0	899,5	327,4	1 648,4	1 404,6
Överskottsgrad, % ¹⁾	72,6	71,9	71,1	70,9	69,6
Förvaltningsmarginal, % ¹⁾	36,6	38,4	47,9	46,7	50,9
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	2,2	2,3	2,5	3,3	4,8
Genomsnittlig ränta på fastighetslån, % ¹⁾	2,7	2,8	2,2	2,3	0,9
Skuldsättningsgrad, ggr ¹⁾	1,0	0,9	0,9	1,0	0,8
Belåningsgrad, % ¹⁾	46,2	44,7	44,1	47,9	41,1
Nettobelåningsgrad, % ¹⁾	46,1	44,5	42,1	47,3	36,8
Soliditet, % ¹⁾	43,6	45,5	47,2	43,1	48,3
Avkastning eget kapital, % ¹⁾	4,5	1,5	-10,4	-1,9	21,7
Avkastning totalt kapital, % ¹⁾	3,9	2,2	-5,7	-0,2	13,0
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	1,80	0,60	-4,31	-0,82	17,87
Kassaflöde, kr ¹⁾	1,35	1,30	1,43	1,19	1,41
Eget kapital, kr ¹⁾	40,87	39,07	38,99	43,75	45,38
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr ¹⁾	50,05	47,02	46,42	52,73	55,73
EPRA EPS, kr ¹⁾	1,37	1,29	1,64	1,44	1,38
Börskurs, kr	30,7	32,75	35,45	36,30	78,80
Fastigheternas bokförda värde, kr ¹⁾	90,22	82,30	77,36	95,19	88,86
Antal aktier vid årets slut, tusental	155 213	165 111	165 104	165 120	165 120
Genomsnittligt antal aktier, tusental	160 468	165 104	165 117	165 120	165 120

¹⁾ Uträkningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Hebas hemsida, www.hebafast.se

Definitioner

Direktavkastning

Driftsöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av realiserade och orealiserade värdeförändringar.

Kassaflöde

Förvaltningsresultat minus betald skatt, justerat för poster som inte ingår i kassa flödet och efter förändringar av rörelsekapitalet.

Överskottsgrad¹⁾

Driftsöverskott i relation till hyresintäkter.

Förvaltningsmarginal¹⁾

Förvaltningsresultatet i relation till hyresintäkter.

Räntetäckningsgrad¹⁾

Förvaltningsresultat, med tillägg för räntekostnader, i relation till räntekostnader.

Genomsnittlig ränta på fastighetslån¹⁾

Fastighetslånens genomsnittliga räntesats per bokslutsdagen.

Skuldsättningsgrad¹⁾

Räntebärande skulder i relation till synligt eget kapital.

Belåningsgrad¹⁾

Räntebärande skulder i relation till fastigheternas bokförda värde.

Nettobelåningsgrad¹⁾

Räntebärande skulder inklusive leasingskulder samt beslutad utdelning minskat med likvida medel i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.

Soliditet¹⁾

Synligt eget kapital i relation till balansoms utningen.

Avkastning eget kapital¹⁾

Resultatet efter skatt i procent av genomsnittligt synligt eget kapital.

Avkastning totalt kapital¹⁾

Resultat före skatt exklusive jämförelsestörande poster plus räntekostnader i relation till genomsnittlig balansoms lutning.

Data per aktie

Resultat efter skatt

Årets resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

Kassaflöde¹⁾

Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

Eget kapital¹⁾

Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

EPRA NRV (långsiktigt substansvärde)¹⁾

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatteskuld i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

EPRA EPS¹⁾

Förvaltningsresultat med avdrag för aktuell skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

Fastigheternas bokförda värde¹⁾

Fastigheternas bokförda värde i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

Definitioner för aktieinformationen sidorna 66–67

P/E-tal I

Börskursen dividerad med resultat per aktie före skatt.

P/E-tal II

Börskursen dividerad med resultat per aktie efter skatt.

Totalavkastning

Kursutveckling och utbetald utdelning under året dividerad med börskursen vid årets början.

¹⁾ Heba följer Esmas riktlinjer från den 3 juli 2016 om alternativa nyckeltal. Riktlinjerna omfattar finansiella nyckeltal som inte definieras i IFRS.

Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet.

Uträkningen av alternativa nyckeltal finns tillgänglig på Hebas hemsida, www.hebafast.se.

Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Byggnadsår	Bostäder				Lokaler			Garage/P-platser		Totalt		Taxerings- värde	Tomträtt
		Antal	Varav nya eller ombyggda	Yta, kvm	Årshyra, kkr	Antal	Yta, kvm	Årshyra, kkr	Antal	Årshyra, kkr	Yta, kvm	Årshyra, kkr	Totalt, kkr	Tomträtt/ Äganderätt
Innerstaden														
Draken 24 Timmermansg. 29–31, Södermalm	1967	78	14	6 274	10 076	5	1999,00	3 444	61	1626	8 273	15 146	290 000	Ä
Höken 30 Åsögatan 124, Södermalm	1934	26	6	1 866	3 028	2	610,00	1 565	0	0	2 476	4 593	98 200	Ä
Veken 8 Åsögatan 180, Södermalm	1960/2020	17	17	1 640	3 212	1	423,00	1 591	10	300	2 063	5 103	111 200	Ä
Bonden Mindre 8 Skånegatan 71, Södermalm	1940/1985	20	20	1 340	2 536	4	271,00	906	0	0	1 611	3 442	71 016	Ä
Sonfjället 1 Bobergsgatan 55–57, 59A–C, 61–65, 61X, Husarvikstorget 4–8, Norra Djurgårdsstaden	2016	72	72	4 885	13 168	17	817,40	2 158	37	940	5 702	16 266	314 000	T
Stubinen 3 Nybohovsbacken 34–36, Liljeholmen	2010	72	72	6 064	13 776	10	25,20	29	0	0	6 089	13 805	258 000	T
Summa innerstaden		285	201	22 069	45 796	39	4 146	9 693	108	2 866	26 215	58 355	1 142 416	
Stockholm närförort														
Bisvärmen 6 Olaus Magnus väg 6, Johanneshov	1943/2013	52	52	2 611	5 959	6	54	114	21	284	2 665	6 357	67 437	Ä
Bisvärmen 7 Olaus Magnus väg 8, Johanneshov	1943/2012	51	51	2 443	5 639	7	113	196	14	236	2 556	6 072	101 025	Ä
Bisvärmen 4 Olaus Magnus väg 10, Johanneshov	1943/2012	51	51	2 501	5 708	4	129	256	25	383	2 630	6 347	102 545	Ä
Bisvärmen 5 Olaus Magnus väg 12, Johanneshov	1943/2013	49	49	2 387	5 441	7	256	515	13	174	2 643	6 130	138 443	Ä
Pennteckningen 5 Gullmarsvägen 4, Johanneshov	1946/2023	40	40	2 679	5 479	17	271	487	5	73	2 950	6 038	120 611	Ä
Arabesken 1 Skulptörvägen 7, Johanneshov	1944/2023	37	37	1 598	3 756	4	11	148	0	0	1 609	3 904	74 153	Ä
Fontänen 1 Skulptörvägen 11, Johanneshov	1944/2010	37	37	1 769	3 974	0	0	0	5	66	1 769	4 040	69 000	Ä
Borrsvängen 14 Gubbängsvägen 107A–B, 109A–D, Gubbängen	2016	57	57	4 078	9 245	0	0	0	43	363	4 078	9 608	140 714	T
Borrsvängen 8 Gubbängsvägen 97–105, Gubbängen	1947/2020	34	34	2 188	4 443	3	43	35	0	0	2 231	4 478	67 254	T
Gradsågen 3 Dörrvägen 12–14, Gubbängen	1947/2022	13	13	815	1 623	5	79	102	0	0	894	1 725	25 999	T
Ryggsågen 2 Dörrvägen 18–20, Gubbängen	1947/2022	13	13	814	1 615	0	0	0	0	0	814	1 615	24 600	T
Ryggsågen 3 Dörrvägen 22–28, Gubbängen	1947/2021	26	26	1 660	3 231	6	51	42	1	7	1 711	3 280	48 800	T
Spöksonaten 1 Gösta Ekmans väg 31–33, Hägersten	1969/2023	53	53	4 370	8 132	6	791	479	28	260	5 161	8 871	142 194	Ä
Skidföret 1 Glidgränd 1–13, Västertorp	1949/2018	53	53	2 969	6 045	0	0	0	23	166	2 969	6 211	116 000	Ä
Skridskon 1 Lugntorpsvägen 45–57, Västertorp	1950/2017	58	58	3 366	6 669	2	152	235	16	127	3 518	7 031	126 908	Ä
Lackträden 8 Korpmsossevägen 63–69/Nitvägen 23–25, Västberga	1944/2015/2016	42	42	1 818	4 135	11	258	254	8	66	2 076	4 455	74 880	T
Lejongapet 46 Tegelbruksvägen 25–35, Midsommarkransen	1944/1988	58	0	3 614	6 282	9	272	485	20	204	3 886	6 971	129 885	Ä
Sötmandeln 2 Sirapsvägen 28, Hökarängen	2019	84	84	3 118	8 844	0	0	0	0	0	3 118	8 844	119 600	T
Pennvässaren 2 Lyckselevägen 90–116, Vällingby	1954/2016/2017/2019	96	96	5 912	11 593	23	502	423	18	160	6 414	12 176	155 342	T
Agnes Cecilia 1 Tappvägen 17–19, Emils Gata 1–7, Tummelisas Gata 6–22, Bagar Bengtssons Gata 4–6, Bromma	2013	85	85	6 154	13 364	5	197	552	55	770	6 351	14 686	241 319	T
Vattenfallet 6 Räcksta Gårdsväg 19, Vällingby	2011/2012	77	77	5 431	11 848	0	0	0	50	371	5 431	12 219	177 000	Ä
Summa Stockholm närförort		1 066	1 008	62 295	133 024	115	3 177	4 324	345	3 709	65 472	141 057	2 263 709	

Fastighetsbeteckning	Byggnadsår	Bostäder				Lokaler			Garage/P-platser		Totalt		Taxeringsvärde	Tomträtt
		Antal	Varav nya eller ombyggda	Yta, kvm	Årshyra, kkr	Antal	Yta, kvm	Årshyra, kkr	Antal	Årshyra, kkr	Yta, kvm	Årshyra, kkr	Totalt, kkr	Tomträtt/Äganderätt
Sydväst														
Rådsbacken 12 Rådsvägen 6–16/ Rådsstigen 3–5, Huddinge	1957/1972/2024	385	385	24 061	46 856	25	2 716	1 517	324	2 654	26 777	51 028	494 000	Ä
Generatorm 7 Björnkullavägen 6–12, 6A, 10A–B, Ebba Bååts Torg 11–15, 19B, 21–29, Huddinge	2017	184	184	11 503	26 096	57	1 753	4 598	86	1 261	13 256	31 955	381 800	Ä
Capella 2 Solskensvägen 21–23, Tullinge	2018	155	155	5 276	14 981	44	73	125	54	475	5 349	15 580	174 245	Ä
Summa Sydväst		724	724	40 839	87 933	126	4 543	6 240	464	4 390	45 382	98 563	1 050 045	
Nordost														
Galeasen 4 Farkostvägen 2, Lidingö	1955/2021	24	24	1 917	3 696	11	231	361	7	90	2 148	4 147	61 720	Ä
Regattan 3 Bodalsvägen 11–19, Lidingö	1954/2022	52	52	2 666	5 904	5	141	128	9	126	2 807	6 158	103 703	Ä
Fregatten 4 Fregattvägen 9, Lidingö	1961/2014	73	73	5 409	9 822	10	73	70	0	0	5 482	9 893	149 424	Ä
Fregatten 5 Fregattvägen 11–15, Lidingö	1960/2015	72	72	7 549	12 661	9	175	148	40	432	7 724	13 241	214 150	Ä
Styrmannen 1 Bodalsvägen 49–83, Lidingö	2007	87	87	5 673	11 656	5	2 730	1 384	165	2 234	8 403	15 275	221 062	Ä
Markan 6 Flygvilleslingan 5, 12, 18–20, Täby	2010	52	52	2 848	6 410	0	0	0	56	263	2 848	6 672	93 600	Ä
Opalen 2 Boulevarden 35,37,39,41, Trängsgatan 3,5,7, Trängsgatan 1A–H, Martingalgatan 2, 4, Täby	2020	142	142	9 527	21 548	11	192	2 035	63	1048	9 719	24 631	357 214	Ä
Murklan 1 Johannesbergsvägen 64–118/Vetenskapsvägen 2A–8E, Sollentuna	2020	52	52	3 854	8 487	0	0	0	24	252	3 854	8 739	132 400	Ä
Alen 3 Pilgatan 7, 9 A–C, Sjöfartsgatan 12, Skutgatan 13 A–D, Norrtälje	2022	84	84	3 901	9 526	2	290	598	0	0	4 191	10 124	128 498	Ä
Gråalen 1 Vegagatan 14 A–E, Hamnvägen 1, 3A–D, Skutgatan 10, 12 A–D, Norrtälje	2021	143	143	8 048	18 698	3	515	879	0	0	8 563	19 577	249 701	Ä
Summa Nordost		781	781	51 391	108 408	56	4 348	5 604	364	4 445	55 739	118 456	1 711 472	
Nordväst														
Enköping Romberga 23:58 Eiravägen 4–6, Nannavägen 4–6, Vanadisvägen 6, Enköping	2022	156	156	7 473	15 218	0	0	0	80	583	7 473	15 802	162 000	Ä
St Iljan 9:3 Sankt Larsgatan 2 D, Enköping	2021	33	33	2 036	3 701	0	0	0	2	17	2 036	3 717	47 000	Ä
Gränby 10:7 Liljefors Torg 6, Uppsala	2022	47	47	1 654	4 302	0	0	0	8	48	1 654	4 350	55 200	Ä
Summa Nordväst		236	236	11 163	23 221	0	0	0	90	648	11 163	23 869	264 200	
Samhällsfastigheter														
Tärnö 1 ¹⁾ Brattforsgatan 25A–C, Farsta	2016					1	5 800	16 031		0	5 800	16 031	0	T
Årstadalsskolan 5 ¹⁾ Sturehillsvägen 28–30, Liljeholmen	2010					1	575	1 756		0	575	1 756	0	T
Krusmyntan 1 ¹⁾ Basilikagränd 1, Tyresö	2017					2	4 675	13 093		0	4 675	13 093	0	Ä
Krusmyntan 2 ¹⁾ Basilikagränd 3, Tyresö	2007					1	2 900	6 480		0	2 900	6 480	0	Ä
Vinfatet 6 ¹⁾ Böljevägen 20, Sollentuna	2016					1	4 010	10 640		0	4 010	10 640	0	Ä
Fuxen 2 ¹⁾ Kemistvägen 7–9, Täby	2015					2	4 247	11 089		0	4 247	11 089	0	Ä
Parken 6 ¹⁾ Söderby torg allé 20, Salem	2015					1	3 650	8 942		0	3 650	8 942	0	Ä
Svänghjulet 4 ¹⁾ Enhagslingan 7, Täby	2014					1	3 998	10 889		0	3 998	10 889	0	Ä
Österåker Näs 7:7 ¹⁾ Näs, Österåker	2020					2	4 787	13 718		0	4 787	13 718	0	Ä
Vallentuna Åby 1:167 ¹⁾ Åby Allé, Vallentuna	2020					1	3 915	11 352		0	3 915	11 352	0	Ä
Alen 3 Vårdboende ¹⁾ Skutgatan 15, Norrtälje	2022					1	5 915	16 865		0	5 915	16 865	0	Ä
Äppelträdgården 1 ¹⁾ Dora Lamms gata 11, Täby	2020					3	3 935	12 742		0	3 935	12 742	0	Ä
Gränby 10:6 ¹⁾ Liljefors Torg 4, Uppsala	2012					2	5 472	13 576		0	5 472	13 576	0	Ä
Enköping Romberga 23:54 ¹⁾ Idunvägen 2, Frejas allé 2, Enköping	2018					1	4 100	11 524		0	4 100	11 524	0	Ä
Summa Samhällsfastigheter						20	57 979	158 699		0	57 979	158 699	0	
TOTAL		3 092	2 950	187 757	398 383	356	74 191	184 559	1 371	16 058	261 950	599 001	6 431 842	

Årshyrorna är baserade på december månads utgående hyror uppräknat till helår. I ovan förteckning är inte projektfastighet Källberga Nynäshamn med.

¹⁾ Specialenhet, taxeringsvärde har ännu ej åsatts.

Årsstämma

Årsstämma 2026 i Heba Fastighets AB (publ)

Tid torsdag den 23 april kl 16.00

Plats Bio Fågel Blå, Skeppargatan 61, Stockholm

Anmälan

Den som önskar närvara i stämmolokalen personligen eller genom ombud ska:

Dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken onsdagen den 15 april 2026.

Dels anmäla sitt deltagande till bolaget per e-post:

GeneralMeetingService@euroclear.com,

per post: Heba Fastighets AB, c/o Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm, eller per telefon: 08-402 91 33 senast fredagen den 17 april 2026.

Förvaltarregistrerade aktier

För att ha rätt att delta i stämman måste en aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier, förutom att anmäla sig till stämman, låta registrera aktierna i eget namn så att aktieägaren blir upptagen i framställningen av aktieboken per avstämningsdagen onsdagen den 15 april 2026. Omregistrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner och krav på framförhållning. Rösträttsregistrering som har gjorts av förvaltaren senast fredagen den 17 april 2026 kommer att beaktas vid framställningen av aktieboken.

Information om de av stämman fattade besluten torsdagen den 23 april 2026, efter stämmans avslutande.

Information kan beställas per

Telefon 08-442 44 40

E-post info@hebafast.se

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–mars 2026

22 APR 2026

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 0,55 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås den 27 april 2026.

27 APR 2026

Beslutar årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 30 april 2026.

30 APR 2026

Delårsrapport januari–juni 2026

9 JUL 2026

Delårsrapport januari–september 2026

21 OKT 2026

Bokslutskommuniké 2026

FEB 2027

Årsredovisning 2026

MAR 2027



Produktion: Heba i samarbete med Hallvarsson & Halvarsson.
Foto: Johan Bergmark, Johan Eldrot, Christian Gustavsson, Fredrik Hjerling, Karl Nordlund, Getty Images och Shutterstock.
Tryck: Multiply, 2026.

The image features a dark, monochromatic background with a complex, layered texture that resembles a rock face or a geological formation. The lighting is dramatic, highlighting various ridges, crevices, and mineral inclusions, creating a sense of depth and ruggedness. The overall color palette is a range of dark greys and blacks.

www.hebafast.se